



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: S34/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de Strasbourg 3 - 5 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SDRB - SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/03/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Pour le Permis d'Urbanisme :

- attendu que le bien se situe en zone d'industrie urbaine du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à régulariser la situation existante du bien suite aux derniers travaux : création de nouveaux plateaux pour subdiviser un hall industriel et aménager de nouveaux espaces de travail, d'atelier et de stockage : remplacement de portes et châssis extérieurs existants ; création de nouveaux châssis extérieurs, 5 nouvelles fenêtres de toit et 3 nouveaux emplacements de parking dont un PMR ; placement d'enseignes, de panneaux solaires et enclos pour le générateur électrique et les groupes de froid.
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
 - Siamu
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 24/02/2022, réf: T.1985.2207/5, et notamment les conditions reprises au volet « motivation » du dit avis ;
- considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a été sollicité en date du 03/01/2022 et que celui-ci n'a pas émis son avis dans le délai imparti ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
 - application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme.
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
- application de l'art. 151 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Commission de Concertation faisant suite à une enquête publique.
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 30/03/2022 au 28/04/2022 et qu'une réaction a été introduite ;
- considérant que cette réaction émanait du demandeur qui a utilisé ce canal pour demander à être invité à la commission de concertation et qu'aucune remarque particulière n'a été émise ;
- Vu l'avis du BMA (Bouwmeester / Maître architecte), du 10/02/2021, dans lequel il s'abstient de faire toute évaluation de la qualité architecturale du projet, et dans lequel, en substance, il recommande à City Dev de développer une vision globale et plus durable qui vise à améliorer systématiquement la qualité spatiale des bâtiments et des lotissements dans les parcs d'activités économiques et qui dépasse l'échelle de la parcelle/du projet individuel. (...).
- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme concerne la mise en conformité de deux bâtiments (bâtiment A, superficie de 2576m² affecté en bureau et bâtiment B (dit également D/C) superficie de 2871m² affecté en activité de production de services matériels), situés sur un terrain de 8012m² dont 53% de la surface est imperméabilisée, soit 4257m² ;
- considérant que la situation de droit des deux immeubles est lacunaire en ce qu'il ne subsiste que peu d'archives sur la construction des biens qui s'est étalée entre les années 50 et les années 80 et que l'activité actuelle n'est plus couverte par permis d'environnement, le précédent (ref. 02/0105) étant arrivé à échéance le 12/09/2016 ;
- considérant que les principaux éléments devant faire l'objet de la mise en conformité au point de vue urbanistique consistent en :
- a création de nouveaux plateaux pour subdiviser un hall industriel pour nouveaux espaces de travail, d'atelier et de stockage ;
 - le remplacement des portes extérieurs
 - le remplacement des châssis extérieurs
 - le placement de 5 nouvelles fenêtres de toit
 - le placement de panneaux solaires sur le versant de toiture sud-est du bâtiment A et sur la toiture plate du bâtiment B (dispensé de permis)
 - la création d'enclos pour générateur électrique et groupes de froid
 - 3 nouveaux emplacements de parking dont 1 PMR par rapport à la situation existante de fait et la mise en conformité de la situation existante de fait du parking comportant en situation projetée 71 véhicules
- considérant que l'annexe I relative à la présente demande de permis renseigne les superficies suivantes :
- Bâtiment A, 2692m² en situation existante et projetée, 1346m³ par niveau, affecté en bureau
- Bâtiment B, 2178m² en situation existante, répartis comme suit, au rez-de-chaussée 557m² de bureau annexe à l'activité principale et 987m² d'activité productive de haute technologie et au premier étage 634m² d'activité productive de haute technologie
- Bâtiment B, 2755m² en situation projetée, répartis comme suit, au rez-de-chaussée 580m² de bureau annexe à l'activité principale et 964m² d'activité productive de haute technologie et au premier étage 1076m² de bureau annexe à l'activité principale et 135m² d'activité productive de haute technologie ;
- considérant que les données relatives aux superficies projetées doivent être objectivées et mises en concordance avec le Rapport d'Incidence, mais que cette mise à jour n'influe pas sur la conformité du projet aux PRAS ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que les réaménagements dans le bâtiment B visent principalement à réaménager les zones de stockages et ajouter des superficies de plancher aux étages de façon à optimiser l'organisation et le fonctionnement du bâtiment en adéquation avec les besoins de l'activité ;
- considérant qu'il est prévu un bardage métallique en façade servant de support à une enseigne, au centre du bâtiment, côté rue, qu'une autre enseigne est placée sur la même façade sur un mur en brique et que le reste des façades extérieures sont inchangées et conservent la cohérence esthétique du bâtiment ;
- considérant que les réaménagements relatifs au bâtiment A visent à en modifier l'aspect des façades par l'apposition d'une frise en bardage métallique bleu servant de support à une signalétique d'accès au bâtiment, au support d'une enseigne, que le revêtement existant en bardage métallique blanc et gris est conservé et que le bâtiment conserve ses caractéristiques esthétiques en adéquation avec le caractère industriel de la zone ;
- considérant que des installations techniques (groupe de froid et générateur électrique) sont implantées à proximité du bâtiment dans une zone non visible de l'espace public ;
- considérant que les châssis et menuiseries extérieures sont harmonisées, en aluminium de ton gris foncé ;
- considérant que 68 emplacements de parking préexistaient sur le site mais qu'ils n'avaient fait l'objet d'aucune autorisation urbanistique, que deux emplacements sont ajoutés et que l'ensemble de ces emplacements est nécessaire à la bonne exploitation de l'activité ;
- considérant que les emplacements de parking sont répartis en plusieurs endroits du site, à savoir de part et d'autre des accès carrossables du bâtiment B (dalles béton imperméables), le long de la voirie latérale à l'Est (dalles béton/gazon) et en fond de parcelle au Nord (dalles béton/gazon), qu'il existe d'autres parkings de même type aux environs du site de telle façon qu'aucunes nuisances liées à l'utilisation de ces emplacements de parking n'est créée ;
- considérant que les emplacements de parking situés de part et d'autre des entrées carrossables dérogent au titre I article 11 du RRU, mais qu'ils sont nécessaires à l'exploitation de l'immeuble et que leur implantation le long des accès carrossables permet de rationaliser la superficie dédiée au parking sur le site ;
- considérant qu'il subsiste une proportion appréciable de surface perméable sur le site et que ces surfaces doivent être maintenues et valorisées lors des développements futurs éventuels ;
- considérant qu'il est prévu dix emplacements de vélos sur le site, le long de la voirie Est, que ces emplacements sont couverts de façon à être praticables par tous les temps ;

Avis FAVORABLE

La dérogation au titre I article 11 est accordée aux motifs évoqués ci-dessus

Pour le Permis d'Environnement:

- considérant que la présente demande vise à régulariser les installations classées de deux bâtiments affectés aux activités de bureau, à la haute technologie et à la production de services matériels ;
- considérant qu'il s'agit d'une procédure mixte et qu'un permis d'urbanisme a été également introduit afin de régulariser une situation existante suite à des travaux ;
- considérant que la demande concerne les installations classées suivantes : 40 -A- installations de combustion (2 chaudières au gaz de 205 kW, 2 chaudières de 65 kW et 1 aérotherme de 73 kW), 68-B- parc de stationnement non couvert de 74 emplacements, 74-A- dépôts de récipients mobiles de gaz comprimés, 104-A- moteurs à combustion interne de 132kW, 132-A et B- installations de réfrigération, 148-A- 2 transformateurs statiques de 400 kVa et 630 kVA)
- considérant que le site se situe en zones d'industries urbaines au PRAS (zone 3)



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que le site se trouve en zone d'accessibilité B,
- considérant que le Cobrace ne serait d'application que pour le bâtiment A, accueillant les activités administratives de la société et que le bâtiment B, affecté à la production de biens matériel n'est pas concerné par les dispositions du Cobrace,
- considérant cependant que 12 emplacements sont demandés en dérogation dont 7 pour des véhicules de services et 5 pour les visiteurs,
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que les bâtiments disposent d'un abri vélo de 10 emplacements et 4 bornes de recharge,
- considérant que les installations électriques basses et hautes tension ont été vérifiées respectivement en date du 17/08/2017 et 15/09/2020 et jugées non conformes au RGIE,
- considérant que le SIAMU a émis des remarques dans ses deux avis, dans le cadre de la demande de permis d'environnement et celle relative au permis d'urbanisme (rapport T.1985.2207/5),
- considérant qu'une remarque a été adressée lors de l'enquête publique ayant eu lieu du 30/03/2022 au 28/04/2022 à Bruxelles, mais que celle-ci concerne uniquement la volonté du demandeur d'assister à la commission de concertation,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter les normes de bruit en vigueur en zone d'industrie urbaine,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: S14/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de Strasbourg 3 - 5 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale -
Citydev.brussels (Philippe ANTOINE)

Objet / Betreft: Régulariser la situation existante du bien suite aux derniers travaux :

- création de nouveaux plateaux pour subdiviser un hall industriel et aménager de nouveaux espaces de travail, d'atelier et de stockage ;
- remplacement de portes et châssis extérieurs existants ;
- création de nouveaux châssis extérieurs, 5 nouvelles fenêtres de toit et 3 nouveaux emplacements de parking dont un PMR ;
- placement d'enseignes, de panneaux solaires et enclos pour le générateur électrique et les groupes de froid.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/03/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 1

1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Pour le Permis d'Urbanisme :

- attendu que le bien se situe en zone d'industrie urbaine du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à régulariser la situation existante du bien suite aux derniers travaux : création de nouveaux plateaux pour subdiviser un hall industriel et aménager de nouveaux espaces de travail, d'atelier et de stockage : remplacement de portes et châssis extérieurs existants ; création de nouveaux châssis extérieurs, 5 nouvelles fenêtres de toit et 3 nouveaux emplacements de parking dont un PMR ; placement d'enseignes, de panneaux solaires et enclos pour le générateur électrique et les groupes de froid.
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
 - Siamu
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 24/02/2022, réf: T.1985.2207/5, et notamment les conditions reprises au volet « motivation » du dit avis ;
- considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a été sollicité en date du 03/01/2022 et que celui-ci n'a pas émis son avis dans le délai imparti ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
 - application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
 - application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme.
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - application de l'art. 151 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Commission de Concertation faisant suite à une enquête publique.
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 30/03/2022 au 28/04/2022 et qu'une réaction a été introduite ;
- considérant que cette réaction émanait du demandeur qui a utilisé ce canal pour demander à être invité à la commission de concertation et qu'aucune remarque particulière n'a été émise ;
- Vu l'avis du BMA (Bouwmeester / Maître architecte), du 10/02/2021, dans lequel il s'abstient de faire toute évaluation de la qualité architecturale du projet, et dans lequel, en substance, il recommande à City Dev de développer une vision globale et plus durable qui vise à améliorer systématiquement la qualité spatiale des bâtiments et des lotissements dans les parcs d'activités économiques et qui dépasse l'échelle de la parcelle/du projet individuel. (...).
- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme concerne la mise en conformité de deux bâtiments (bâtiment A, superficie de 2576m² affecté en bureau et bâtiment B (dit également D/C) superficie de 2871m² affecté en activité de production de services matériels), situés sur un terrain de 8012m² dont 53% de la surface est imperméabilisée, soit 4257m² ;
- considérant que la situation de droit des deux immeubles est lacunaire en ce qu'il ne subsiste que peu d'archives sur la construction des biens qui s'est étalée entre les années 50 et les années 80 et que l'activité actuelle n'est plus couverte par permis d'environnement, le précédent (ref. 02/0105) étant arrivé à échéance le 12/09/2016 ;
- considérant que les principaux éléments devant faire l'objet de la mise en conformité au point de vue urbanistique consistent en :
 - a création de nouveaux plateaux pour subdiviser un hall industriel pour nouveaux espaces de travail, d'atelier et de stockage ;
 - le remplacement des portes extérieurs
 - le remplacement des châssis extérieurs
 - le placement de 5 nouvelles fenêtres de toit
 - le placement de panneaux solaires sur le versant de toiture sud-est du bâtiment A et sur la toiture plate du bâtiment B (dispensé de permis)
 - la création d'enclos pour générateur électrique et groupes de froid
 - 3 nouveaux emplacements de parking dont 1 PMR par rapport à la situation existante de fait et la mise en conformité de la situation existante de fait du parking comportant en situation projetée 71 véhicules
- considérant que l'annexe I relative à la présente demande de permis renseigne les superficies suivantes :
Bâtiment A, 2692m² en situation existante et projetée, 1346m³ par niveau, affecté en bureau



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

Bâtiment B, 2178m² en situation existante, répartis comme suit, au rez-de-chaussée 557m² de bureau annexe à l'activité principale et 987m² d'activité productive de haute technologie et au premier étage 634m² d'activité productive de haute technologie

Bâtiment B, 2755m² en situation projetée, répartis comme suit, au rez-de-chaussée 580m² de bureau annexe à l'activité principale et 964m² d'activité productive de haute technologie et au premier étage 1076m² de bureau annexe à l'activité principale et 135m² d'activité productive de haute technologie ;

- considérant que les données relatives aux superficies projetées doivent être objectivées et mises en concordance avec le Rapport d'Incidence, mais que cette mise à jour n'influe pas sur la conformité du projet aux PRAS ;
- considérant que les réaménagements dans le bâtiment B visent principalement à réaménager les zones de stockages et ajouter des superficies de plancher aux étages de façon à optimiser l'organisation et le fonctionnement du bâtiment en adéquation avec les besoins de l'activité ;
- considérant qu'il est prévu un bardage métallique en façade servant de support à une enseigne, au centre du bâtiment, côté rue, qu'une autre enseigne est placée sur la même façade sur un mur en brique et que le reste des façades extérieures sont inchangées et conservent la cohérence esthétique du bâtiment ;
- considérant que les réaménagements relatifs au bâtiment A visent à en modifier l'aspect des façades par l'apposition d'une frise en bardage métallique bleu servant de support à une signalétique d'accès au bâtiment, au support d'une enseigne, que le revêtement existant en bardage métallique blanc et gris est conservé et que le bâtiment conserve ses caractéristiques esthétiques en adéquation avec le caractère industriel de la zone ;
- considérant que des installations techniques (groupe de froid et générateur électrique) sont implantées à proximité du bâtiment dans une zone non visible de l'espace public ;
- considérant que les châssis et menuiseries extérieures sont harmonisées, en aluminium de ton gris foncé ;
- considérant que 68 emplacements de parking préexistaient sur le site mais qu'ils n'avaient fait l'objet d'aucune autorisation urbanistique, que deux emplacements sont ajoutés et que l'ensemble de ces emplacements est nécessaire à la bonne exploitation de l'activité ;
- considérant que les emplacements de parking sont répartis en plusieurs endroits du site, à savoir de part et d'autre des accès carrossables du bâtiment B (dalles béton imperméables), le long de la voirie latérale à l'Est (dalles béton/gazon) et en fond de parcelle au Nord (dalles béton/gazon), qu'il existe d'autres parkings de même type aux environs du site de telle façon qu'aucunes nuisances liées à l'utilisation de ces emplacements de parking n'est créée ;
- considérant que les emplacements de parking situés de part et d'autre des entrées carrossables dérogent au titre I article 11 du RRU, mais qu'ils sont nécessaires à l'exploitation de l'immeuble et que leur implantation le long des accès carrossables permet de rationaliser la superficie dédiée au parking sur le site ;
- considérant qu'il subsiste une proportion appréciable de surface perméable sur le site et que ces surfaces doivent être maintenues et valorisées lors des développements futurs éventuels ;
- considérant qu'il est prévu dix emplacements de vélos sur le site, le long de la voirie Est, que ces emplacements sont couverts de façon à être praticables par tous les temps ;

Avis FAVORABLE

La dérogation au titre I article 11 est accordée aux motifs évoqués ci-dessus



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

Pour le Permis d'Environnement:

- considérant que la présente demande vise à régulariser les installations classées de deux bâtiments affectés aux activités de bureau, à la haute technologie et à la production de services matériels ;
- considérant qu'il s'agit d'une procédure mixte et qu'un permis d'urbanisme a été également introduit afin de régulariser une situation existante suite à des travaux ;
- considérant que la demande concerne les installations classées suivantes : 40 –A- installations de combustion (2 chaudières au gaz de 205 kW, 2 chaudières de 65 kW et 1 aérotherme de 73 kW), 68-B- parc de stationnement non couvert de 74 emplacements, 74-A- dépôts de récipients mobiles de gaz comprimés, 104-A- moteurs à combustion interne de 132kW, 132-A et B- installations de réfrigération, 148-A- 2 transformateurs statiques de 400 kVa et 630 kVA)
- considérant que le site se situe en zones d'industries urbaines au PRAS (zone 3)
- considérant que le site se trouve en zone d'accessibilité B,
- considérant que le Cobrace ne serait d'application que pour le bâtiment A, accueillant les activités administratives de la société et que le bâtiment B, affecté à la production de biens matériel n'est pas concerné par les dispositions du Cobrace,
- considérant cependant que 12 emplacements sont demandés en dérogation dont 7 pour des véhicules de services et 5 pour les visiteurs,
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que les bâtiments disposent d'un abri vélo de 10 emplacements et 4 bornes de recharge,
- considérant que les installations électriques basses et hautes tension ont été vérifiées respectivement en date du 17/08/2017 et 15/09/2020 et jugées non conformes au RGIE,
- considérant que le SIAMU a émis des remarques dans ses deux avis, dans le cadre de la demande de permis d'environnement et celle relative au permis d'urbanisme (rapport T.1985.2207/5),
- considérant qu'une remarque a été adressée lors de l'enquête publique ayant eu lieu du 30/03/2022 au 28/04/2022 à Bruxelles, mais que celle-ci concerne uniquement la volonté du demandeur d'assister à la commission de concertation,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter les normes de bruit en vigueur en zone d'industrie urbaine,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: H201/2022 (IPE)

Adresse / Adres:
Chaussée de Haecht 1475 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MENUISERIE & PARQUETS ST JOB - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Exploitation d'une menuiserie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/03/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
2 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- considérant que la demande se situe zone d'entreprises en milieu urbain au PRAS;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande d'exploitation d'une menuiserie ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que l'exploitation d'une menuiserie constitue une source potentielle de nuisances sonores ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de prendre des mesures afin d'éviter les nuisances sonores ;
- de respecter les horaires de travail prévus dans la demande de PE ;
- de travailler sur les machines bruyantes uniquement portes et fenêtres closes ;
- de respecter l'avis du SIAMU



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B297/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Buissonnets 55 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bruno Van de Werve

Objet / Betreft: transformer un appartement une chambre au rez-de-chaussée en souplex 2 chambres (démolition d'un mur porteur, création d'un escalier), remplacer des châssis en façades avant et arrière et modifier la zone de recul (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

3

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) (n°50-01bis « quartier Van Praet », approuvé le 18/04/1956) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de non aedificandi, en zone de construction d'habitation fermée et en zone de cours et jardins au P.P.A.S.;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/03/2022 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que la demande vise à transformer un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée en souplex 2 chambres (démolition d'un mur porteur, création d'un escalier), remplacer des châssis en façades avant et arrière et modifier la zone de recul (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n°50-01bis « quartier Van Praet » ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le sous-sol/rez-de-jardin de l'immeuble ;
- considérant que la situation de droit reprend un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée ; et un garage, des caves et un espace commun aux 3 logements au sous-sol ;
- considérant que la demande vise à transformer le rez-de-chaussée et le sous-sol en appartement 2 chambres ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée 2 murs porteurs sont démolis (entre la salle à manger et la chambre, ainsi qu'entre la cuisine et la chambre) pour agrandir l'espace de vie et faire communiquer la salle à manger et la cuisine ; et que le salon et la chambre sont inversés ;
- considérant cependant que le projet déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que la surface nette éclairante du living (4,91 m²) est inférieure au 1/5^e de la superficie plancher (7,29 m²) ;
- considérant l'impossibilité d'agrandir ou de créer une baie supplémentaire en façade arrière ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 10 (éclairage naturel du living) du titre II du RRU est acceptable ;
- considérant également qu'un WC avec sas est installé au rez-de-chaussée ;
- considérant que toutes les cheminées et éléments architecturaux d'origine présents dans l'appartement ont été supprimés ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver les éléments décoratifs restants de la cage d'escalier de l'immeuble (escalier en bois, garde-corps, moulures en plafond) ;
- considérant qu'un escalier est créé dans la salle à manger pour relier le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- considérant qu'au rez-de-jardin une salle de bain est installée sous la cage d'escalier principale de l'immeuble ; et que les caves et l'espace commun sont transformés en chambre et 2 dressings ;
- considérant cependant que le projet déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU en ce que la hauteur sous plafond de la chambre au sous-sol (2,13 m) est inférieure à 2,50 m et que celle de la salle de bain et des dressings (2,13 m) sont également inférieures à la hauteur sous plafond des locaux non habitables (2,20 m) ;
- considérant que les hauteurs sous-plafond sont difficilement modifiables à moins de réaliser de très lourds travaux de structure ;
- considérant également que la surface nette éclairante de la chambre au sous-sol (1,63 m²) est inférieure au 1/5^e de la superficie plancher (2,69 m²), ce qui déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
- considérant que la cour anglaise a été couverte et rehaussée pour aménager une terrasse de plain-pied avec le jardin ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant qu'il est envisageable d'améliorer l'éclairage et l'habitabilité des locaux habitables en sous-sol en décaissant la façade arrière pour retrouver la cour anglaise de plain-pied avec le sous-sol et ainsi pouvoir agrandir les ouvertures pour respecter l'article 10 du titre II du RRU pour la chambre ;
- considérant que le garage est conservé ; et que le jardin est privatif à cet appartement ;
- considérant que les logements des étages possèdent des caves privatives sous la zone de recul ;
- considérant cependant que le projet déroge aux articles 16 (local commun à ordures) et 17 (local commun pour vélos) du titre II du RRU, en ce qu'il n'y a pas de locaux communs dans l'immeuble ;
- considérant que l'aménagement d'un local vélos au rez-de-chaussée est impossible et que son aménagement en sous-sol est compromis, en ce que l'accès par l'escalier n'est pas aisé et que le garage est un espace privatif au souplex ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 4 (hauteurs sous-plafonds des pièces en sous-sols), 16 (absence de locaux de rangement) et 17 (absence de local vélo) du titre II du RRU sont acceptables ;
- considérant cependant que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel de la chambre en sous-sol) du titre II du RRU n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

- considérant que la demande vise à remplacer les châssis originaux en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC de couleur blanc, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que les châssis originaux étaient en simple vitrage à guillotine en bois, et que les nouveaux sont en double vitrage à double battant avec des invisivents en partie haute ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que les châssis projetés sont équipés de volets roulants, ce qui réduit les surfaces vitrées ;
- considérant que ces châssis dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que la surface nette éclairante de la chambre au rez-de-chaussée en façade avant (2,76 m²) est inférieure au 1/5^e de la superficie plancher (3,83 m²) ;
- considérant qu'en situation de droit la surface nette éclairante est plus importante (2,86 m²) ;
- considérant que les nouveaux châssis font perdre en éclairage à la chambre ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade de style Art Déco ;
- considérant de plus, que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;
- considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants, lors du prochain changement, par des châssis avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel de la chambre au rez-de-chaussée) du titre II du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant qu'un vitrage de la porte de garage est obturé par un panneau en bois avec intégration d'une bouche de ventilation, ce qui déroge à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du titre I du RRU ;
- considérant que les systèmes de ventilation sont interdits en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ; cette dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne la zone de recul :

- considérant qu'en situation de droit, la rampe de garage et le chemin d'accès à la porte d'entrée de l'immeuble sont imperméabilisés ; mais qu'une bande plantée est présente entre les 2 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que la copropriété a réaménagé la zone de recul en supprimant la bande plantée et ainsi imperméabilisé totalement la zone, ce qui déroge à l'article 11 (aménagement et entretien des zones de recul) du titre I du RRU, ainsi qu'à l'article 1 (zones de recul) du PPAS n°50-01bis « quartier Van Praet » ;
- considérant que la zone de recul doit conserver sa destination de jardin d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être transformé en espace de stationnement ;
- considérant d'après le PPAS, que la zone de recul doit être clôturée à front de rue par une grille artistique métallique ajourée, reposant sur un soubassement en pierres naturelles de maximum 50 cm ;
- considérant que la situation de droit reprend des murets de clôture, supprimés depuis ;
- considérant de ce qui précède, que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il est préférable de retrouver une bande plantée comme jardin d'agrément et de clôturer la zone de recul ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :

- d'améliorer l'habitabilité et l'éclairage naturel des locaux habitables en sous-sol, en aménageant une chambre au rez-de-jardin avec une terrasse de plain-pied et agrandir les ouvertures en façade arrière pour respecter l'article 10 du titre II du RRU ;
- de remplacer les châssis en façade avant, lors du prochain changement, en respectant les divisions, moulures et matériaux des châssis originaux (cf. plans d'archives de 1936) ;
- de supprimer la bouche de ventilation en façade avant ;

La Commission de Concertation demande par ailleurs, à la copropriété, de mettre en conformité la zone de recul, par rapport aux plans d'origine en retrouvant, notamment une bande plantée entre la zone d'accès piétons et la rampe de garage;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les dérogations aux articles 4 (hauteurs sous-plafonds des pièces en sous-sols), 10 (éclairage naturel du living), 16 (absence de locaux de rangement) et 17 (absence de local vélo) du titre II du RRU sont accordées aux motifs évoqués ci-dessus ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D85/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Donderberg 11 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohamed - Florence Bennani - Vander Syphen

Objet / Betreft: remplacer la porte d'entrée par une porte en pvc (mise en conformité), rehausser une maison unifamiliale,

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/01/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/03/2022;
- considérant que la demande vise à remplacer la porte d'entrée par une porte en pvc (mise en conformité), et rehausser une maison unifamiliale ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 04/02/2021 (réf. P.U. D189/2019) ayant pour objet "transformer une maison unifamiliale (R+1) par la rehausse d'un étage, la fermeture du balcon existant au +1 en façade arrière, la pose d'un cimentage sur isolant en façade arrière et le remplacement de la porte d'entrée";
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique, portant sur des problèmes de stabilité et de surcharge sur les fondations ;
- considérant que la notice explicative mentionne que « de nombreuses maisons ayant un rez-de-chaussée et un premier étage ont demandé et obtenu la rehausse d'un niveau avec les mêmes dérogations qui ont été acceptées » ;
- considérant que comme déjà mentionné dans le refus de permis d'urbanisme D189/2019, qu'au n°5, de la même rue, une rehausse a été délivrée sur la motivation que le voisin de droite (garage) était anormalement bas et que le bâtiment d'angle présentait un gabarit de 3 niveaux ;
- considérant que pour le n°15 un permis a été délivré pour la création d'une toiture à versant avec lucarne (31d/2005), en respectant le profil du n° 17 et donc sans dérogations au RRU titre art 4,5 et 6 ;
- considérant cependant que la lucarne du n°15 n'a pas été réalisée conformément au permis et dépasse dès lors les 2/3 de la largeur de la façade et présente dès lors une dérogation au RRU titre I art 6 non acceptée et non autorisée;
- considérant qu'en ce qui concerne le n°19, d'après les photos aériennes de 1953, la lucarne était déjà présente ;
- considérant qu'en 1953, le RRU n'était pas en vigueur ;
- considérant donc qu'il n'y a pas eu de nombreuses demandes en dérogation au RRU titre I art 4,5 et 6 acceptées ;
- considérant que la rehausse projetée, dans le présent projet, propose le maintien de la corniche ;
- considérant que cette rehausse se présente comme mansardée et munie de deux lucarnes dont la largeur totale atteint 4.94m ;
- considérant que ces deux lucarnes dérogent également au RRU titre I art 6 en ce que celle-ci dépassent la largeur maximale autorisée de 3.98m (2/3 de 5.98m)
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 4 en ce que l'extension le profil du corps principal des deux biens contigus ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 6 en ce que la rehausse dépasse le profil des deux biens contigus d'un peu plus de 3m ;
- considérant qu'un bardage en zinc de ton gris est prévu en façade avant de la rehausse ;
- considérant que de nouveaux châssis en pvc blanc sont prévus ;
- considérant que, d'après les élévations, les châssis au dernier étage disposent de dimensions supérieures à ceux du 1er étage ;
- considérant qu'il eut été judicieux d'en diminuer les proportions, dans le principe de la dégressivité afin de respecter une harmonie du point de vue esthétique ;
- considérant que la rehausse permet de créer 2 nouvelles chambres, d'un bureau et d'une salle de bain supplémentaires ;
- considérant que le projet porte le nombre de chambres à 5 ;
- considérant cependant que le séjour ne dispose que d'une superficie de 29m², que les espaces de rangements sont réduits et que l'espace de cour et jardin ne dispose que d'une superficie d'environ 40m²;
- considérant que ni la situation, ni le gabarit initial et ni l'aménagement de la maison ne permettent une rehausse si imposante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que le Titre I du R.R.U. fixe les «caractéristiques des constructions et de leurs abords» afin d'assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents ;
- considérant qu'il y aurait lieu de proposer en façade avant une toiture à versant disposant d'une lucarne alignée sur les dimensions de la fenêtre de la chambre du 1^{er} étage et en proposant une hauteur de châssis inférieure à 1.30m ;
- considérant que cette lucarne devrait disposer d'un retrait suffisant par rapport au plan de la façade afin d'en limiter l'impact visuel ;
- considérant que cette lucarne permettrait un apport suffisant en terme d'éclairage naturel tout en apportant un confort en ce qui concerne la hauteur sous plafond ;
- considérant pour ces motifs que moyennant les modifications demandées, les dérogations au R.R.U. titre I art 4, 6 sont acceptables ;
- considérant également que la porte d'entrée a été remplacée ;
- considérant que le projet se situe sur un petit tronçon de rue où prédominent des R+1 surmontés d'une toiture plate ;
- considérant néanmoins, au vu du profil global de la rue, qu'une rehausse plus discrète peut être acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- proposer en façade avant une toiture à versant disposant d'une lucarne alignée sur les dimensions de la fenêtre de la chambre du 1^{er} étage et en proposant une hauteur de châssis inférieure à 1.30m ;
- prévoir la lucarne en retrait de minimum 80 cm par rapport au plan de la façade;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art 4 (profondeur de la construction) et art 6 (toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L243/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Magistrat 2 1000 Bruxelles

Avenue Louise 249 - 251 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société de Transactions Immobilières et de Constructions (SOTRANIC)
(Chantal BEINEIX GILLION)

Objet / Betreft: augmenter et modifier la superficie commerciale, déplacer le logement au sein de l'immeuble, créer une toiture accessible au dernier niveau avec pose d'un garde-corps vitré, supprimer un emplacement de parking en sous-sol, augmenter la superficie des locaux vélos et modifier légèrement la façade au niveau des commerces (permis modificatif : 04/PFD/1705187) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

5

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- attendu que le bien se situe en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

- attendu que la demande vise à augmenter et modifier la superficie commerciale, déplacer le logement au sein de l'immeuble, créer une toiture accessible au dernier niveau avec pose d'un garde-corps vitré, supprimer un emplacement de parking en sous-sol, augmenter la superficie des locaux vélos et modifier légèrement la façade au niveau des commerces (permis modificatif : 04/PFD/1705187) ;

- attendu que cette demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- AccessAndGo ;
- Le Conseil de Sécurité Astrid.

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la région de Bruxelles-Capitale du 22/03/2022 ;

- vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 08/03/2022 ; que cette Commission a décidé qu'une couverture radioélectrique indoor ASTRID est obligatoire dans l'ensemble des espaces commerciaux des niveaux -1 à +1 compris ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- attendu que cette demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

- attendu que cette demande est soumise à enquête publique et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 18.a13 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS.

- considérant qu'une réaction a été introduite concernant le bruit en intérieur d'îlot des systèmes de ventilation et des nuisances du chantier ;

En ce qui concerne l'affectation :

- considérant que le projet prévoit le changement d'affectation d'une partie du sous-sol de commerce en caves, d'une partie du rez-de-chaussée de logement accessoire aux bureaux (conciergerie) en commerce, d'une partie du premier étage de commerce en bureaux, d'une partie du deuxième étage de bureaux en logement accessoire aux bureaux (conciergerie) et d'une partie du 13^{ème} étage de locaux techniques en bureau ;

- considérant que la demande modifiée prévoit dès lors la modification des trois commerces autorisés (un commerce et deux grands commerces spécialisés) en un grand commerce spécialisé de service (vente aux enchères d'œuvre d'art et service immobilier) de 1.485 m² et un commerce (non attribué) de 350 m² ;

- considérant que le projet se situe dans la ZIR Louise, qu'il n'y a pas de PPAS en vigueur sur la zone, qu'il faut donc tenir compte de la zone de forte mixité pour vérifier la conformité du projet au PRAS ;

- considérant que le PRAS autorise l'implantation d'un grand commerce spécialisé de maximum 3.500 m² et d'un commerce de maximum 1.000 m² en zone de forte mixité ;

- considérant que le projet est dès lors conforme au PRAS pour les implantations commerciales sollicitées ;

- considérant que l'augmentation de la superficie de bureaux (au 1^{er} étage et au 13^{ème} étage) est également conforme au PRAS étant donné que le solde des bureaux admissibles dans la ZIR est positif ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant que le projet prévoit le remplacement des shadow-box entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage par des supports d'accueil en verre coloré pour améliorer la visibilité du commerce ;

- considérant que le projet prévoit le placement d'un garde-corps vitré sur la toiture principale afin d'aménager une terrasse ; que ce garde-corps est situé en retrait de l'alignement, n'est pas visible de l'espace public et s'inscrit dans l'esthétique général du bâtiment ;

- considérant que le projet prévoit le placement d'un garde-corps barreaudé en toiture pour relier les deux cages d'escalier ; que ce garde-corps est situé fortement en retrait de l'alignement et n'est pas visible de l'espace public ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que le projet prévoit des commerces en duplex de grandes dimensions ;

- considérant que le projet prévoit un logement de 3 chambres de 130 m² s'inscrivant dans la structure du bâtiment existant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que le déplacement du logement du concierge au 2^{ème} étage améliore les conditions d'habitabilité de celui-ci ;
- considérant que les espaces de bureaux aménagés au 1^{er} étage et au 13^{ème} étage sont accessibles via la cage d'ascenseur commune aux bureaux de l'immeuble, disposent de sanitaires indépendants et de grandes surfaces vitrées en façades à rue et arrière ;
- considérant que suite à l'analyse des plans, le projet est non conforme aux exigences du RRU, titre IV en ce qui concerne l'accessibilité aux PMR ;
- considérant que les portes des sas doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm; que l'entrée du commerce 2 doit être automatisée pour pallier l'absence d'une aire de rotation devant la plateforme élévatrice et de largeur minimale d'un battant à 85 cm; que toutes les portes accessibles par le public doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm et seuil pour un des battants au minimum ;

En ce qui concerne la mobilité :

- considérant que le projet prévoit l'augmentation de la superficie destinée aux locaux vélos ce qui augmente la capacité des parkings à 34 nouveaux emplacements avec bornes de recharge ;
- considérant que le projet prévoit la suppression d'un emplacement de parking (parking à destination des bureaux) ;
- considérant que des bornes de recharge pour 8 véhicules électriques sont ajoutées au sous-sol ;

En ce qui concerne les techniques spéciales :

- considérant que le projet prévoit le placement de panneaux solaires en toiture qui sont raccordés aux bornes de recharge pour voitures situées en sous-sol ;
- considérant que le projet prévoit le remplacement d'une citerne à mazout par une chaufferie gaz ;

En conclusion :

- considérant, de ce qui précède, moyennant les conditions demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de se conformer à l'avis du SIAMU ;
- de supprimer les dérogations au titre IV du RRU (accessibilité PMR) en ce qui concerne les points repris dans l'avis ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G1076/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Gravelines 60 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Spyridon Flevaris

Objet / Betreft: remplacer les châssis au 1er et 2ème étage par du PVC (mise en conformité) et remplacer la porte de garage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

ABSTENTION :

Bruxelles Environnement

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- vu l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/10/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/03/2022 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que la demande vise à remplacer les châssis au 1er et 2ème étage par du PVC (mise en conformité) et remplacer la porte de garage;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/05/1974 (réf. TP 83309) ayant pour objet "transformer les cuisines-caves en garage";
- considérant que l'étude des archives du bien indique que la dernière situation de droit connue pour la façade de ce bâtiment est celle de 1974 ;
- considérant que les archives ne représentent que la porte de garage et la porte d'entrée ; que la porte d'entrée était en bois, qu'elle présente les mêmes divisions qu'actuellement ;
- considérant que la porte de garage d'origine était une porte en bois à peindre basculante sans débordement sur l'alignement, présentant 3 grilles de ventilation basse ;
- considérant que la situation de fait indique que les châssis des étages ont été remplacé par du PVC, que la porte d'entrée et son imposte vitrée semblent être d'origine ; que la porte de garage n'est pas d'origine (1974) ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ; qui le décrit comme suit « Ensemble de deux maisons identiques, de style éclectique, de composition asymétrique, 1906. Élévations de briques blanches, rehaussées de briques bleues. Baies sous linteau métallique et arc de décharge ménageant un tympan orné d'un sgraffite. En travée principale, garde-corps galbés en fonte, ceignant un balcon aux étages. En travée d'entrée, allèges à balustres. Soubassements percés ultérieurement d'une porte de garage. Châssis en grande partie remplacés. Porte à jour et baie d'imposte à petit-bois. » ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (menuiseries) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le projet vise à mettre en conformité le remplacement des châssis des étages 2 et 3 ;
- considérant que les châssis des étages 2 et 3 ont été remplacés par du PVC de ton blanc ;
- considérant que le châssis du bel-étage est en bois de ton blanc ; qu'il a été remplacé puisqu'il présente actuellement un double vitrage ; que cela permet d'améliorer la performance énergétique du bien ;
- considérant que la porte d'entrée, le jour et la baie d'imposte à petit bois sont conservés, qu'ils sont en bois de ton blanc ; que néanmoins le projet prévoit de repeindre le tout en vert bouteille;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de la porte de garage (en bois en situation de droit) par une nouvelle porte sectionnelle en acier galvanisé de ton vert bouteille ;
- considérant de plus que le remplacement des menuiseries déroge au RGBQ, article 21 ;
- considérant que le RGBQ prévoit que « La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois. » ;
- considérant que le remplacement des châssis permet d'améliorer la performance énergétique du bien ;
- considérant néanmoins que le matériau (PVC) et le profil des châssis (trop épais, trop lisse, et pas mouluré) ne s'accorde pas avec le style éclectique du bien ;
- considérant que le projet présente des matériaux et couleurs différentes sur toute la façade et que ces disparités nuisent à la cohérence celle-ci ;
- considérant en effet que la porte de garage prévue est en acier galvanisé de ton vert bouteille, que certaines parties de la porte sont en bois peint en vert et d'autres peintes en blanc, que les châssis des étages sont en PVC blanc et ne respectent pas le profil des châssis d'origine ;
- considérant qu'il serait souhaitable de rétablir une cohérence architecturale sur l'ensemble de la façade ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant dès lors qu'il convient de rétablir des menuiseries et une porte de garage de même matériau et couleur;
- considérant que le bois est le matériau le plus adéquat au vu de la typologie de la façade ;
- considérant que la couleur de la porte de garage doit être identique à celle de l'ensemble des menuiseries ;
- considérant qu'il serait souhaitable de choisir une couleur s'accordant à l'ensemble de la façade (par exemple le bleu des bandes horizontales de briques présentes en façade)
- considérant qu'il serait également souhaitable que le profil des châssis d'origine (fins et moulurés) soit respecté ;
- considérant néanmoins qu'aucune archive ne permet d'établir le dessin des châssis des étages ;
- considérant que, bien que les archives soient lacunaires au sujet des menuiseries, de nombreux exemples de profils de châssis du même style et de la même époque sont encore présents dans le quartier et qu'il est dès lors envisageable de s'en inspirer ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 21 (menuiseries ne cadrant pas avec le dessin d'origine) n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- prévoir, pour l'ensemble de la façade, des châssis en bois blancs fins et moulurés de même profil, sections, divisions que les châssis d'origine ;
- prévoir pour la porte de garage sectionnelle un panneautage s'inspirant de celui des plans de 1974

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1255/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Brabançonne 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Ingrid Brasseur

Objet / Betreft: changer le profil des châssis en façade avant (mise en conformité); réaliser des travaux structurels à l'intérieur d'un immeuble de rapport afin de passer de 3 logements à 2 logements (1 duplex et un appartement 1 chambre); réaménager les combles afin de créer une annexe à l'appartement 1 en créant une lucarne engagée dans le pan arrière de la toiture; créer une terrasse au premier étage sur le toit plat du rez-de-chaussée; augmenter l'annexe au rez-de-chaussée et augmenter le volume de l'annexe du premier étage au deuxième étage ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

7

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/11/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à réaliser des travaux structurels à l'intérieur d'un immeuble de rapport afin de passer de 3 logements à 2 logements (1 duplex et un appartement 1 chambre); réaménager les combles afin de créer une annexe à l'appartement 1 en créant une lucarne engagée



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

dans le pan arrière de la toiture; créer une terrasse au premier étage sur le toit plat du rez-de-chaussée; augmenter l'annexe au rez-de-chaussée et augmenter le volume de l'annexe du premier étage au deuxième étage ;

- considérant que la situation de droit indique que le bien se compose suit :
- sous-sol : garage, buanderie, cave, cave à vin et cave à charbon ;
- bel-étage : 1 appartement 1 chambre donnant accès au jardin;
- premier étage : 1 appartement 1 chambre ;
- deuxième étage : 1 appartement 1 chambre ;
- étage sous comble : grenier et chambres de bonne ;
- considérant que la situation de fait correspond à la situation de droit ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (éclairage des locaux sous toiture) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston situé Square Ambiorix et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis;

En ce qui concerne la situation projetée :

- considérant que le projet prévoit de revoir l'aménagement intérieur du bien ; que le bien se compose désormais comme suit :
- sous-sol : garage, 2 caves, un local poubelles, un local buanderie-chaufferie ;
- premier étage et deuxième étage : un appartement une chambre, dont le rez-de-chaussée donne accès au jardin et le premier étage donne accès à une terrasse sur toit plat ;
- deuxième étage : un appartement 1 chambre ;
- espace sous comble : une annexe liée au premier appartement (duplex) ;
- considérant que le bien revoit la densité du bien en supprimant un logement ;
- considérant que la demande de permis d'urbanisme, précise la création de 2 logements dans le bien, donc conservant une maison de rapport ;
- considérant que la note explicative indique que le deuxième logement serait prévu pour un autre membre de la famille ;
- considérant néanmoins qu'il s'agit d'un appartement distinct ; que dès lors la présente demande de permis d'urbanisme est traitée en fonction de l'objet de demande, à savoir une division en 2 logements ;
- considérant que les superficies planchers, hauteurs sous plafond et les superficies éclairantes du duplex répondent au R.R.U, Titre II, article 3 ;
- considérant que le séjour de l'appartement présente une cuisine ouverte ; que cette pièce présente une superficie de 26,1m² ;
- considérant que cela entraîne une dérogation au R.R.U, Titre II, article 3, en ce que le R.R.U prévoit que pour les séjours avec cuisine assimilée, la superficie doit être de minimum 28m² ;
- considérant que les superficies de l'appartement sont confortables ;
- considérant que la dérogation est minime ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que le reste du deuxième appartement répond au R.R.U, Titre II ;
- considérant que le 1er étage du duplex donne accès à une terrasse sur toiture ;
- considérant que la terrasse entraîne une dérogation au R.R.U, Titre I article 6§3, en ce qu'elle présente un garde-corps ;
- considérant que le R.R.U prévoit que les éléments techniques en toiture doivent être intégrés au volume de la toiture ;
- considérant que la terrasse permet de créer un espace extérieur privatif supplémentaire ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de rehausse des murs mitoyens ; que le mur présente une hauteur de 1m90 rendant la terrasse conforme au Code Civil ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne les transformations de volume :

- considérant que le projet prévoit d'augmenter le volume de l'annexe en profondeur et en hauteur (rez-de-chaussée) ;
- considérant que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le moins profond de 3m53 ;
- considérant que cela entraîne des dérogations au R.R.U, Titre I, article 4 et article 6 ;
- considérant que le dépassement de 53cm permet de créer un auvent au-dessus des gradins donnant accès au jardin ;
- considérant que les dérogations sont acceptables, en ce que cela accompagne le geste architectural moderne de la façade arrière ;
- considérant qu'au 1^{er} et 2^{ème} étage le projet prévoit d'augmenter le volume de l'annexe en profondeur et en hauteur ;
- considérant qu'au 1^{er} étage cela permet d'intégrer une cage d'escalier privative pour accéder à l'espace nuit du duplex et que cela permet de créer un bureau pour le duplex ;
- considérant qu'au 1^{er} et 2^{ème} étages la rehausse se fait au moyen d'un élément vertical de 1m46 sur 1m46 permettant d'intégrer un espace rangement pour la salle de bain ;
- considérant que le nouveau volume intégrant l'escalier et le bureau est construit le long du mitoyen droit ;
- considérant que l'élément vertical est construit en décrochement, qu'un espace de 1m63 avant le mitoyen droit subsiste ;
- considérant que les volumes entraînent des dérogations au R.R.U Titre I article 4 et article 6 ;
- considérant que ces derniers dépassent le profil mitoyen le plus profond, respectivement de 1m16 et 1m46 ;
- considérant que l'extension pour le bureau pourrait être acceptable ;
- considérant cependant que l'élément vertical pourrait entraîner une perte d'ensoleillement pour les biens contigus ; qu'il est possible d'intégrer l'espace de rangement à l'appartement ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'en toiture le projet prévoit la création d'une lucarne rentrante dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que la lucarne est créée afin d'avoir un apport de lumière naturelle dans l'espace sous toiture, utilisé en situation projetée comme un atelier pour le duplex du rez-de-chaussée ;
- considérant que la lucarne respecte les prescriptions du R.R.U ;
- considérant qu'elle déroge au R.G.B.Q, article 24, en ce qu'elle dépasse les 1/3 de la largeur de la toiture ;
- considérant qu'une terrasse est créée au devant de cette lucarne ;
- considérant que la lucarne ainsi créée accompagne le geste architectural moderne de la façade arrière ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

En ce qui concerne l'esthétique du bâtiment :

- considérant qu'en façade arrière le projet prévoit de créer une façade moderne ; qu'il s'agit d'un geste architectural affirmé ;
- considérant néanmoins que le bâtiment se trouve dans le périmètre du R.G.B.Q ; qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine ;
- considérant que, si des interventions et décrochements contemporaines ponctuels sont éventuellement envisageables en façade arrière, il conviendrait néanmoins de faire preuve de parcimonie et d'une certaine sobriété afin de ne pas mettre à mal la cohérence d'ensemble de l'immeuble ;
- considérant qu'en façade avant le projet prévoit des fenêtres de toit dans le plan avant de la toiture ;
- considérant que l'étude du bien indique que les châssis en façade avant ont été remplacés ;
- considérant que lors de la commission de concertation, l'architecte a précisé que le matériau mis en œuvre est du PVC de ton gris ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre entraînent une dérogation au RGBQ, article 21, en ce que le PVC est interdit dans le périmètre du RGBQ ;
- considérant que le bien a été construit en miroir avec le n°8 ; que la création du garage (ayant fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme) a déjà entraîné une perte de cohérence de ces deux façades jumelles ;
- considérant que le profil (actuellement très lisse et peu travaillé) des châssis au niveau du n°10 a été largement banalisé et qu'il conviendrait de revenir aux profils et sections des châssis d'origine ;
- considérant qu'un châssis ancien, bien plus élégant, est encore présent au niveau du rez-de-chaussée du n°8 et qu'il serait souhaitable de s'en inspirer afin de remplacer l'ensemble des châssis en façade avant par des châssis en bois peints en blanc de profils, sections, et divisions similaires aux châssis d'origine ;
- considérant qu'afin de conserver le caractère symétrique des deux façades jumelles, il serait judicieux de retrouver une porte d'entrée en bois naturel ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- prévoir, en façade avant, des châssis en bois peints en blanc de profils, sections, et divisions similaires aux châssis d'origine ;
- décaper la porte d'entrée et son châssis d'imposte et appliquer un vernis de teinte similaire à celui présent au numéro 8 ;
- revoir l'esthétique de la façade arrière en supprimant l'élément vertical ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les dérogations au R.R.U Titre I, articles 4 et 6 pour le rez-de-chaussée, article 6§3 pour la terrasse, au Titre II article 3 et au RGBQ article 26 (lucarne) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C277/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Craetveld 52 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Pay Service - S.P.R.L.

Objet / Betreft: construire un immeuble de rapport (5 unités de logement); créer 5 emplacements de stationnement; créer un local vélos;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 12

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/04/2022

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

8 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/03/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble de rapport (5 unités de logement); créer 5 emplacements de stationnement; créer un local vélos;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- vu les 12 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur :
 - la proximité du nouveau bâtiment avec les biens contigus ;
 - la densité apportée par le projet, réduisant les possibilités de stationnement ;
 - le gabarit démesuré ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- une perte d'ensoleillement pour les biens contigus ;
- considérant que l'une des réclamations à l'enquête publique porte sur la construction voisine (n°70-72) ; que cette dernière ne peut être prise en compte en ce qu'il s'agit d'un projet différent ;
- vu l'avis du SIAMU, du 2/03/2022, ref. T.2019.0595/2 ;
- considérant que le SIAMU indique qu'il ne peut remettre un avis en ce que les plans ne répondent pas à la législation en vigueur ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 24/02/2022 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 03/03/2022 ;

En ce qui concerne l'implantation du nouveau bâtiment :

- considérant que le projet s'implante sur une parcelle, qui selon la documentation en notre possession, est vide ;
- considérant que la parcelle est de forme triangulaire ;
- considérant qu'elle se trouve au coin de la rue du Craetveld ; que le bien sera entouré de maison unifamiliale et d'immeuble de rapport ;
- considérant que les gabarits aux alentours varient entre R+1+T et R+2+T ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée le bâtiment s'implante sur l'alignement, à l'exception du local vélos qui s'implante en retrait de l'alignement ;
- considérant qu'il présente un recul de trois mètres par rapport à la limite mitoyenne de gauche et un recul de trois mètres par rapport à la limite arrière du terrain ;
- considérant que le gabarit projeté est un rez+3 avec toiture plate ; que le troisième étage est construit en recul (1m50) par rapport à l'alignement ;
- considérant que sur la droite du terrain le projet prévoit la construction d'un abri vélos présentant une superficie de 10,45m² ;
- considérant que l'abri vélos vient s'accoler au mur mitoyen n°50 rue du Craetveld ; que le toit plat du local vélos donne directement sur le toit plat de l'annexe du n°50, entraînant par conséquent un risque pour la sécurité des biens contigus ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'étudier le projet en intégrant le local vélos au volume bâti ;
- considérant que le projet prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie de 20.000litres, respectant ainsi le R.R.U, Titre I , article 16 ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur du nouveau bâtiment :

- considérant que l'intérieur du nouveau bâtiment se compose comme suit :
- cave : 5 caves, un local entretien, un local compteurs à droite de la cage d'escalier commune ; à gauche de la cage d'escalier commune se trouve la deuxième chambre de l'appartement duplex du rez-de-chaussée ;
- rez-de-chaussée : un appartement duplex 2 chambres à gauche de l'entrée principale ; à droite de l'entrée principale se trouve deux emplacements de stationnement dans le volume bâti et un local poubelle ; le projet prévoit également 3 emplacements de stationnement dont 2 PMR à l'extérieur du bâtiment ;
- premier étage : un appartement 1 chambre d'environ 66,95m² et un appartement 1 chambre d'environ 79,80m² ;
- deuxième étage : un duplex 2 chambres de 107,50m² et un duplex 2 chambres de 115,40m² ;
- troisième (en recul) : une des deux chambres de chaque duplex ;
- considérant que les superficies planchers, les surfaces éclairantes nettes et les hauteurs sous plafond respectent le R.R.U, Titre II ;
- considérant que le projet prévoit 2 emplacements stationnements PMR, respectant ainsi l'article 7 du Titre IV du R.R.U ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que la création des 5 emplacements de stationnement répondent au R.R.U Titre VIII ;
- considérant néanmoins que les 3 emplacements extérieurs dérogent au R.R.U Titre VIII, article 4 ; en ce que les emplacements doivent être couverts ;
- considérant que le projet prévoit de les placer à cet endroit afin d'occuper la partie pointue du triangle de la parcelle ;
- considérant qu'il est préférable de créer des espaces plantés pour les appartements ; qu'une dérogation au nombre de stationnement est plus facilement acceptable ; que de plus le bien est accessible en transport en commun ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de noter que la création de 5 emplacements de stationnement entraîne la privatisation d'une partie de la voirie publique supprimant au moins 4 emplacements de stationnement ;
- considérant que le projet prévoit 3 marches dans le hall d'entrée du bâtiment ; que l'espace est insuffisant pour créer une rampe d'accès tel que décrit à l'article 5 du Titre IV du R.R.U ;
- considérant que cela entraîne une dérogation à l'article 11§1, en ce que les niveaux des locaux ouverts au public qui ne peuvent être atteints par plans inclinés sont accessibles par au moins un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite ou un élévateur plate-forme ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'il y a lieu de se conformer au R.R.U Titre IV ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique du bâtiment :

- considérant que la demande prévoit d'implanter la porte d'entrée de l'immeuble en recul par rapport à l'alignement de la façade ; que ce recul est de 0,80m ; qu'à partir du premier étage le projet prévoit une saillie de 35cm au-delà de l'alignement ; que dès lors cette porte déroge au R.R.U. titre I art.3 implantation en ce que du côté de la voie publique la façade de la construction est implantée à l'alignement ou le cas échéant au front de bâtisse ;
- considérant qu'il s'agit d'une rue en pente ; que le bien situé à gauche présente également une porte d'entrée en recul de l'alignement ; que dès lors cela permet de conserver le rythme architectural de la rue ;
- considérant que la création de la saillie permet de créer une architecture moderne ; que la saillie se trouve à 3m03 par rapport au niveau du trottoir ;
- considérant que dès lors la dérogation au R.R.U. Titre I art.3 est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit un enduit de façade couleur claire pour le rez-de-chaussée et l'étage en recul ;
- considérant que le projet prévoit un enduit de couleur gris pour le premier et deuxième étage ;
- considérant que les châssis mis en œuvre sont en PVC de ton gris anthracite ;
- considérant que les portes de garage sont des portes sectionnelles métalliques couleur gris et la porte d'entrée est métallique couleur gris ;
- considérant que le projet prévoit un soubassement en pierre bleue ;
- considérant qu'en façade avant le projet prévoit des fenêtres au premier et deuxième étage ; que la fenêtre de l'étage en recul permet l'aération de la salle d'eau ;
- considérant que toutes les ouvertures sont prévues en façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit des balcons comme espace extérieur ; que ces derniers s'implantent sur les façades latérales ;
- considérant qu'une terrasse est prévue sur le toit plat de l'étage en recul ; qu'elle est accessible par les chambres des duplex ;
- considérant que les terrasses entraînent une dérogation au R.R.U Titre I article 6§3 en ce que les garde-corps ne sont pas intégrés au volume bâti ;
- considérant que les garde-corps sont nécessaire pou garantir la sécurité ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant néanmoins que le volume du bâtiment est disproportionné par rapport aux maisons unifamiliales alentours ;
- considérant que la construction d'un immeuble de plus petite dimension s'intégrerait mieux au bâti ; qu'il y a donc lieu de supprimer au moins un étage et de créer une toiture verte ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;

En conclusion :

- considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble présentant une hauteur excédant la hauteur des immeubles proches de type unifamiliale ; qu'il y a lieu de revoir la volumétrie du bâtiment en supprimant un étage ;
- considérant que le projet entraîne des vues directes sur les biens contigus, nuisant à l'agrément des voisins et à l'ensoleillement des parcelles voisines ;
- considérant que la création d'une façade pratiquement aveugle en façade avant ne s'intègre pas au cadre bâti ; qu'il y a lieu de revoir l'esthétique du bâtiment en y intégrant davantage d'ouvertures ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre (gris pour la saillie) ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant ;
- considérant que les bâtiments avoisinants sont en briques ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les matériaux de finition mis en œuvre ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :

- d'intégrer le local vélos au volume bâti ;
- de supprimer les emplacements de stationnement extérieurs et créer un espace planté, soit les intégrer au volume bâti ;
- de revoir la hauteur du bâtiment en réduisant d'au moins un étage ;
- de créer une entrée conforme au R.R.U Titre IV ;
- de revoir l'esthétique de la façade avant en y intégrant davantage d'ouvertures ;
- d'utiliser de la brique comme matériaux de finition afin de s'intégrer au cadre bâti environnant ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

La dérogation au R.R.U Titre I article 3 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C82/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Croix de Guerre 189 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: FRAPA IMMOBILIERE - S.A.

Objet / Betreft: construire un penthouse au 5ème étage sur la toiture de l'immeuble

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

9

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « quartier de l'avenue des Croix de Guerre » (n°51-11/12, approuvé le 15/06/1964) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/01/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire un penthouse au 5ème étage sur la toiture de l'immeuble ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre, 15-06-64), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que dans la situation de fait le bâtiment présente un gabarit de R+4 avec toiture plate ;
- considérant qu'il est réparti comme suit ; un rez-de-chaussée composé de 4 garages individuels avec le hall d'entrée, des caves et un petit appartement ; 2 appartements traversants par étage ;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un penthouse au dessus du bâtiment existant ;
- considérant que le projet déroge au PPAS en ce que celui-ci indique que « le nombre d'étages admissible au-dessus du rez-de-chaussée est indiqué au plan. Un plateau supplémentaire pourra être toléré pour autant qu'il soit établi au niveau du trottoir ou à un niveau inférieur, qu'il soit affecté exclusivement à l'usage de garage et que la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2m20 » ;
- considérant que le gabarit pour l'immeuble est limité en plan à un R+3 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art. 6 (toiture) en ce que le volume projeté en toiture dépasse de 3,37m la hauteur du profil mitoyen le plus bas au n°187 et dépasse de 0,83m le profil voisin le plus haut au n°191 ;
- considérant que cette dérogation découle des moyens techniques mis en œuvre pour la création de ce nouvel étage ;
- considérant que l'étage supplémentaire est positionné en retrait afin de réduire l'impact visuel depuis la rue ;
- considérant que la plupart des immeubles de ce côté de l'avenue présente un gabarit R+5 avec le dernier niveau en retrait ;
- considérant que les façades avant et arrière du penthouse viennent s'aligner au penthouse existant du bâtiment voisin au n°191;
- considérant que, par sa volumétrie, il s'inscrit dans la continuité des gabarits de la rue ;
- considérant que la toiture de 107.03m² du penthouse est aménagée en toiture verte de type extensive;
- considérant que les dérogations au R.R.U., Titre I, art. 6 (toiture) et au P.P.A.S., art.3 sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le projet prévoit de créer 2 grandes terrasses circonscrites de garde-corps en acier galvanisé sur le solde de la toiture existante et de part et d'autre du logement ;
- considérant que des panneaux en acier galvanisé et des bacs à plantes sont prévus aux axes mitoyens afin de rendre les terrasses conformes aux codes civils ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (éléments technique) en ce que les planchers, bacs à plantes, garde-corps et panneaux ne font pas partie des éléments autorisés en toiture ;
- considérant que les garde-corps sont nécessaires à l'utilisation en toute sécurité de la terrasse ;
- considérant que les panneaux ne constituent pas une solution esthétique, qu'ils dépassent le gabarit de la toiture et sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant qu'il y a lieu de retirer les panneaux et de prévoir un retrait de 1,90m de part et d'autre des terrasses ;
- considérant que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (élément technique) est acceptable moyennant adaptation ;
- considérant que la cage d'escalier ainsi que l'ascenseur existants dans l'immeuble seront prolongés jusqu'au nouvel étage ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que les façades du penthouse sont proposées en briques beige clair, de teinte similaire aux trumeaux des étages +1 à +4 ;
- considérant que les châssis sont prévus en PVC de teinte gris clair, de manière à se rapprocher des châssis existants en aluminium anodisé des étages inférieurs ;
- considérant que les châssis en PVC engendreraient des profilés épais et peu esthétiques ; qu'il conviendrait de prévoir des châssis en aluminium laqué ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- retirer les panneaux et prévoir un retrait de 1,90m de part et d'autre des terrasses ;
- prévoir des châssis en aluminium laqué ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestres et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture), au P.P.A.S., article 3 et au R.R.U., Titre I, article 6 (éléments technique) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1167/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Croix de Guerre 177 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohamed-Ikram Ben Messaoud-Faouzi

Objet / Betreft: d'une part à la modification des menuiseries et du garde-corps en façade avant (mise en conformité); et d'autre part à la démolition d'un balcon existant en façade arrière afin de construire un plus grand balcon au premier étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

10 **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments
et Sites:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 51-11/12 QUARTIER DE L'AVENUE DES CROIX DE GUERRE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 15/06/1964.
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/11/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/03/2022;
- considérant que la demande vise d'une part à la modification des menuiseries et du garde-corps en façade avant (mise en conformité); et d'autre part à la démolition d'un balcon existant en façade arrière afin de construire un plus grand balcon au premier étage;
- considérant que certains travaux ont déjà été réalisés;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/08/1960 (réf. T.P. 72258) ayant pour objet " Construction d'un immeuble à un étage ";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/06/1978 (réf. T.P. 87949) ayant pour objet " Changer le matériaux en façade avant et aménager la zone de recul ";
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants:
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction ;

Concernant la mise en conformité :

- considérant que le projet vise, notamment, la mise en conformité de la façade avant ;
- considérant que l'architecte a remis la dernière situation de droit mais cependant, que celle-ci n'est pas correcte sur plusieurs points :
 - considérant que le garage ne comporte qu'une seule porte, supposée basculante en situation de droit ;
 - considérant que le garde-corps du 1^{er} étage ne correspond pas à la dernière situation de droit ;
 - considérant que les montant des châssis sont plus fins en situation de droit et qu'il s'agit de châssis en métal ;
- considérant que la mise en conformité de la façade avant concerne, notamment, les menuiseries, la porte d'entrée, la porte de garage et le garde-corps ;
- considérant que la baie de garage possédait une porte basculante en bois de ton blanc et que celle-ci a été remplacée par une porte basculante en PVC de ton blanc avec un travail sur celle-ci afin de représenter plusieurs porte et par une porte en PVC de ton blanc ;
- considérant que la porte d'entrée en bois de ton blanc a également été remplacée par un autre modèle de porte en PVC de ton blanc ;
- considérant que les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages en métal ont été changé par des châssis en PVC de ton blanc ;
- considérant que certains des meneaux de ces châssis aux étages sont plus larges qu'en situation de droit ;
- considérant que le châssis du 2^{ème} étage possédant une allège vitrée a été supprimé afin d'y placer des châssis ouvrants d'une plus grande hauteur ;
- considérant que les menuiseries étaient en métal (probablement en aluminium naturel) en situation de droit et ont chacune été changées par des menuiseries en PVC blanc ;
- considérant que tant les nouvelles menuiseries, que la porte de garage, que la porte d'entrée et que les garde-corps sont assez disparates et ne s'accordent pas avec la typologie de la façade ;
- considérant qu'il serait souhaitable de prévoir des profils plus fins et en aluminium naturel au niveau des châssis ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant qu'il serait également souhaitable de prévoir une porte de garage et une porte d'entrée plus sobres et s'accordant à la typologie de la façade ;
- considérant, dans la même logique qu'il serait souhaitable de prévoir, au niveau du 1^{er} étage avant, des garde-corps en métal(et non en bois), plus fins, moins massifs, et s'accordant davantage à la typologie de l'immeuble ;
- considérant cependant que le bien n'est pas classé, ni à l'inventaire du patrimoine architectural, ni dans une zone de protection ni en zichee ;

Concernant le projet :

- considérant que le projet concerne aussi la démolition d'un balcon existant en façade arrière au 1^{er} étage, afin de construire un plus grand balcon sur ce même niveau;
- considérant que le balcon existant a une surface de 5,5m² et que le nouveau balcon a une surface de 25,6 m² ;
- considérant que les dimensions de ce nouveau balcon sont proportionnelles à la dimension de l'habitation ;
- considérant que ce nouveau balcon a une structure indépendante en béton avec un revêtement au sol de carrelages de teinte gris ;
- considérant que ce nouveau balcon possède des garde-corps en métal de ton naturel d'une hauteur de 90 cm ;
- considérant que la nouvelle terrasse ne dépasse pas les 15m en profondeur maximum prescrits au PPAS (zone verte de non aedificandi) ;
- considérant que la baie arrière de la salle à manger est agrandie de par la démolition de l'allège ;
- considérant que cet espace de vie comporte désormais un double châssis coulissant permettant d'accéder au nouveau balcon ;
- considérant que l'agrandissement de cette baie permet aussi d'augmenter la superficie nette éclairante de la salle à manger ;
- considérant que le balcon existant est accessible uniquement via la cuisine ;
- considérant que cette transformation de baie permet d'accéder au balcon via la cuisine et via la salle à manger ;
- considérant que la terrasse est conforme au code civil et qu'elle longe, côté 175, un très haut mur d'une profondeur de 15m ;
- considérant que le nouveau balcon, tout comme le balcon existant, permet d'accéder au jardin de la parcelle via une volée de marches d'escalier ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant que le nouveau balcon n' est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant que ce balcon ne modifie pas l'aspect architectural de la façade;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **remplacer le garde-corps en façade avant par un modèle métallique qui s'accorde à la typologie de l'immeuble ;**
- **lors du prochain remplacement prévoir, pour l'ensemble des menuiseries extérieures, des modèles en aluminium s'accordant avec la typologie de l'immeuble ;**

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M742/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Molenblok 74 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Francis Mitchell

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale : d'une part agrandir le garage, imperméabiliser en partie la zone de retrait latérale et la zone de cours et jardins, supprimer une chambre et agrandir le séjour/salle à manger, ajouter 2 chambres dans les combles, agrandir des baies en façade arrière, changer la couleur des menuiseries, et aménager une terrasse au 1er étage, (mise en conformité) ; et d'autre part transformer les 2 garages par un dressing et une chambre, remplacer les portes sectionnelles par 2 nouveaux revêtements de façade;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

11 AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/07/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale : d'une part agrandir le garage, imperméabiliser en partie la zone de retrait latérale et la zone de cours et jardins, supprimer une chambre et agrandir le séjour/salle à manger, ajouter 2 chambres dans les combles, agrandir des baies en façade arrière, changer la couleur des menuiseries, et aménager une terrasse au 1^{er} étage, (mise en conformité); et d'autre part transformer les 2 garages par un dressing et une chambre, remplacer les portes sectionnelles par 2 nouveaux revêtements de façade;

- considérant qu'une partie des travaux ont déjà été réalisés;

- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 03/08/1983 (réf.TP 88347) ayant pour objet "de afbraak van de bestaande en wederoprichting van een nieuwe garage in de rechter achterhoek van het perceel";

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 03/09/1992 (réf.TP 88348) ayant pour objet "het oprichten van een gebouw bestaande uit een beneden-verdieping, een verdieping en een schuin dak";

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);

- vu l'absence de réaction;

- considérant que l'habitation en situation de droit se présente comme suit :

Un bâtiment principal à front de rue, semi-mitoyen (3 façades) d'environ 8m50 sur environ 8m50 de profondeur comprenant, un rez-de-chaussée, un étage et une toiture non aménagée. La toiture est à un versant en ardoises artificielles de ton gris foncé avec une partie en toiture plate. Le niveau du faite se trouve à 8m66 et la corniche se situe à 5m35 par rapport au niveau du trottoir. Les façades sont revêtues de briques de parement de rouge-brun et les menuiseries extérieures sont en mÉRANTI de ton rouge-brun. Les différents niveaux sont aménagés comme suit :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec une volée d'escaliers permettant d'accéder au 1^{er} étage, 2 garages, un atelier et une buanderie;
- au 1^{er} étage : un hall, une cuisine donnant accès à une loggia, une salle de bain, un WC, un séjour et une chambre ;
- au combles : non aménagés ;

Une annexe, au fond de la parcelle, non accessible depuis le bâtiment principal, sur un seul niveau à toiture plate et servant de garage. Son parement est identique au bâtiment principal. Ce garage est accessible depuis la voirie. La zone latérale est aménagée de graviers et d'une haie;

La zone de cours et jardins est accessible via l'habitation mais également via la zone de recul en face du garage. En effet, un espace de 1m06 est accessible entre le bâtiment principal et le garage ;

En situation de droit, la parcelle est donc composée de 2 volumes.

Concernant la mise en conformité :

-considérant que différents travaux et changements ont été apportés sans demande de permis ;

-considérant que la demande vise notamment la mise en conformité de différents éléments ;

En ce qui concerne le bâtiment principal :

-considérant que le bâtiment principal situé à front de rue, a été transformé par rapport à la dernière situation de droit;

-considérant qu'au rez-de-chaussée, certains murs porteurs intérieurs ont été démolis et d'autres ont été construits ;

- considérant que le projet déroge à l'article 8 du titre II du RRU en ce qu'aucun sas n'est prévu entre la pièce où se situe le WC et le salon-salle à manger ;

-considérant que le 1^{er} étage ne comporte plus de chambre et que cette pièce a été supprimée afin d'agrandir le séjour/salle à manger ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que cet espace de vie a désormais une superficie de 35,28 m² ;
- considérant néanmoins que le salon -salle à manger est séparé par un couloir et qu'un espace tampon est donc prévu, les toilettes étant par conséquent suffisamment éloignées du salon-salle à manger ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'une partie des combles a été aménagée de 2 chambres ;
- considérant que ces chambres font respectivement 15,91m² et 14,84 m² ;
- considérant qu'une fenêtre de toiture en métal de ton gris a été placée en façade avant et une autre a été mise en façade arrière ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 10, en ce que ces 2 chambres ont une superficie nette éclairante inférieure à 1/12ème de la superficie plancher ;
- considérant que ces 2 chambres ont une superficie nette éclairante de 0,89 m² chacune au lieu de 1,33 m² pour l'une et 1,24 m² pour l'autre ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car il y a possibilité d'aménager une/des nouvelle(s) baie(s) ou d'agrandir celles existantes ;
- considérant qu'une partie de l'espace sous-combles n'est plus accessible et que la fenêtre de toit est condamnée ;
- considérant que différentes baies ont été agrandies en façade arrière;
- considérant qu'agrandir ces différentes baies permet d'augmenter la surface nette éclairante ;
- considérant, que la loggia du 1^{er} étage a été transformée en sas de passage permettant d'accéder à une terrasse extérieure ;
- considérant, que cette terrasse est en bois de type bangkiraï de 3m30 de profondeur sur 5m51 de longueur et a donc une surface de 18,18 m²;
- considérant que cette terrasse est accessible via la cuisine ;
- considérant que le mur mitoyen voisin le long duquel la terrasse est aménagée est particulièrement haut et profond, que la terrasse n'engendre pas de vues directes vers la propriété voisine, et que le Code civil est respecté ;
- considérant que cette terrasse est conforme à l'article 4 du titre I du R.R.U. ;
- considérant que les menuiseries des façades visibles depuis l'espace public (façade avant et façade latérale droite), en situation de droit, étaient en bois méranti de ton rouge-brun ;
- considérant que ces menuiseries sont remplacées en situation de fait par des menuiseries en bois de ton gris clair ;

En ce qui concerne le volume annexe :

- considérant que le volume annexe, situé en fond de parcelle et servant de garage, a été agrandi ;
- considérant que l'agrandissement de ce garage ne permet plus un accès à la zone de cours et jardins via la zone de retrait latéral ;

En ce qui concerne les abords de la parcelle :

- considérant que la zone de retrait latérale était en matériau perméable, soit du gravier, en situation de droit ;
- considérant qu'en situation de fait, cette zone de retrait latérale est revêtue sur la quasi totalité de la surface d'un matériaux imperméables : des pavés ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 12, en ce que l'aménagement des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car cela augmente la surface d'imperméabilisation de la parcelle ;
- considérant, également, que la zone de retrait latéral déroge au R.R.U., titre VIII, article 4 en ce que cette zone est utilisée comme emplacement de parking ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car les emplacement de parçage doivent être couverts ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

-considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle était de 50% en situation de droit ;
-considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 13 en ce que le taux d'imperméabilisation est de 75% et a donc augmenté de 25% de par l'agrandissement du garage, l'imperméabilisation d'une grande partie de la zone de retrait latéral et la pose de 14,29 m² de klinkers en zone de cours et jardins ;
-considérant également, qu'il est stipulé à cet article 13, du titre I du R.R.U., que la zone de cours et jardins doit être en pleine terre et plantée,
-considérant qu'une partie de la zone de cours et jardins est aménagée de 12,62 m² de graviers ;
-considérant que la zone de cours de jardins, en situation de droit était de 58,44 m² de pleine terre et qu'en situation existante, elle n'est plus que 32,71 m² de pleine terre, soit 45% de moins ;
-considérant donc cette dérogation est acceptable car il reste une part significative de pleine terre (32,71 m²) et que, de plus, cette zone ne semble pas fortement ensoleillée et n'est donc pas particulièrement propice au développement de la végétation ;

En ce qui concerne les raccordements :

-considérant que la parcelle possédait en situation de droit, une citerne d'eau de pluie de 2000 litres ;
-considérant qu'en situation existante, cette citerne n'existe plus ;
-considérant donc que le projet, déroge au R.R.U., article 16, en que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne ou un terrain d'épandage ;
-considérant que cette dérogation est acceptable car les eaux pluviales de ruissellement seront jetées vers l'égout public ;

En ce qui concerne l'antenne parabolique :

-considérant qu'une antenne parabolique est placée en façade arrière ;
-considérant que cette antenne est visible depuis l'espace public et est donc soumise à permis ;
-considérant qu'il y a lieu de déplacer cette antenne afin qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;

Concernant le projet :

-considérant que les 2 garages du bâtiment principal ont été transformés en hall, dressing et en chambre ;
-considérant donc que cette habitation unifamiliale dispose de 3 chambres : une en rez-de-chaussée et deux sous combles ;
-considérant que cette chambre a une surface de 14,03m² ;
-considérant que cette chambre déroge au R.R.U., titre II, article 10, en ce que la chambre du rez-de-chaussée a une superficie nette éclairante inférieure à 1/5 ème de la superficie plancher ;
-considérant que cette chambre a une superficie nette éclairante de 2,33 m² au lieu de 2,81m²;

-considérant que cette dérogation est relativement minime, qu'il s'agit d'espaces de nuit et que dès lors la dérogation est acceptable ;
-considérant que cette chambre déroge au R.R.U., titre II, article 4, en ce que la chambre a une hauteur sous plafond de 2m30 au lieu de 2m50 ;
-considérant que cette dérogation est acceptable car il est impossible de modifier cette hauteur sous-toiture sans impacter négativement les espaces supérieurs et sans entreprendre de conséquents travaux structurels ;
- considérant que l'espace reste suffisamment confortable;
- considérant que le local situé à côté de la chambre 3 présente une légère dérogation à l'article 10 du titre 2 du RRU, s'il devait être utilisé comme local habitable que cependant celle-ci est minime et ne compromet pas son habitabilité, ce qui rend la dérogation acceptable;
-considérant que le remplacement des 2 garages modifie également la façade avant car les 2 portes de garages sont remplacées par des nouvelles baies vitrées en bois de ton similaires au menuiseries existantes (gris clair), dans le dressing et la chambre ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant également que de nouveaux revêtements de façade sont placés : un soubassement en pierre naturelle type pierre bleue de ton gris anthracite et un parement en pierre naturelle type pierre bleue de ton gris anthracite ;
- considérant, cependant que cette façade avant manque de cohérence ;
- considérant, qu'afin de rendre la façade plus cohérente, il serait judicieux de placer également un parement en pierre naturelle type pierre bleue de ton gris anthracite identique entre la baie du dressing et celle de la chambre ;
- considérant qu'il serait plus qualitatif de placer de la pierre bleue sciée ou adoucie plutôt que la pierre bleue polie ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti de droit pour le volume principal;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec modification du volume bâti de droit pour le volume garage;
- considérant que certains travaux sont visibles depuis l'espace public;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement, moyennant les modifications demandées;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles, moyennant les modifications demandées;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition :

- d'aménager des fenêtres de toit complémentaires ou d'agrandir celles existantes dans les 2 chambres situées sous combles afin de se conformer à l'article 10 du titre II du RRU ;
- de rétablir un maximum de zone de pleine terre au niveau de la zone d'accès au garage et de n'imperméabiliser que les deux bandes d'accès pour les roues afin de garantir un accès aisé au garage arrière ;
- de ne pas aménager la zone de retrait latéral comme zone de stationnement ;
- de supprimer l'antenne parabolique ;
- de remplacer la pierre bleue anthracite par de la pierre bleue sciée ou adoucie ;
- de prévoir également un revêtement en pierre bleue sur le trumeau entre la fenêtre de la chambre et du dressing ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au *R.R.U.*, en ce qui concerne le titre I, articles 12, 13 et 16, le titre II, articles 4 et 10 (pour le local du rez-de-chaussée) et le titre VIII, article 4 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1125/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Faïnes 121 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mykola-Maricica Hutsanu-Bejan

Objet / Betreft: remplacer les châssis (mise en conformité); étendre une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et premier étage et installer une terrasse en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

12 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de parcs, et en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis (mise en conformité); étendre une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et premier étage et installer une terrasse en toiture ;
- considérant la demande de permis F76/2021, portant sur le n°119, c'est-à-dire le voisin de gauche qui présente une façade jumelle en miroir par rapport au bien de cette demande ; délivré le 26/11/2021, et ayant pour objet : « d'une part, changer la porte d'entrée et la porte de garage au rez-de-chaussée et supprimer le garde-corps du premier étage en façade avant (mise en conformité) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

d'autre part, démolir l'annexe construite sans permis, construire une nouvelle annexe, aménager une terrasse sur la toiture de celle-ci, créer un escalier en colimaçon extérieur permettant l'accès des pièces de vie au jardin et changer les châssis des étages en façade avant » ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- vu l'absence de réactions à l'enquête publique ;
- considérant qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale construite en même temps que le voisin de gauche, au numéro 119, se présentant comme des maisons jumelles en miroir ;
- considérant que dans cette situation de droit, la profondeur est limitée à seulement 2 travées, pour une profondeur totale de seulement 7m30 ;
- considérant que cette situation comprenait au rez-de-chaussée l'entrée, un garage, et des espaces de rangement avec accès au jardin, un premier niveau avec le living et la cuisine, un second étage avec 3 chambres et une pièce d'eau ;
- considérant que la pointe du toit n'est pas aménageable ;
- considérant qu'en situation de fait, un volume vitré de type véranda a été ajouté au rez-de-chaussée, d'une profondeur de +/-2m15, en liaison avec le jardin ;
- considérant que dans cette situation, le living fait 23m², et la cuisine seulement 6,7m², que la plus grande chambre fait seulement 13,1m², la seconde 9,2 et la troisième 5,4m² ;
- considérant qu'en situation projetée, le projet prévoit de démolir ce volume ajouté et de créer une extension de 3m50 sur 2 niveaux afin d'aménager la cuisine et la salle-à-manger au rez-de-chaussée en liaison avec le jardin et de créer une chambre supplémentaire au premier étage ;
- considérant que dans cette situation projetée, le premier étage a été réaménagé, la cuisine se trouvant au rez-de-chaussée une salle-de-bain est installée à la place et l'ancien espace living est utilisé comme salle-de-jeu / salon tv ;
- considérant ainsi que le nouveau séjour avec cuisine et la nouvelle chambre principale sont conformes au Titre II du R.R.U. ;
- considérant que pour la profondeur, par rapport au permis délivré F76/2021, la nouvelle extension s'aligne à la nouvelle extension du voisin de gauche, et que le voisin de droit est plus profond encore ;
- considérant que pour la hauteur, par rapport au permis délivré F26/2021, la nouvelle extension est plus haute que la nouvelle extension du voisin de gauche, mais seulement de +/-2m85, que le voisin de droite est plus haut encore ;
- considérant dès lors que la nouvelle extension est conforme au Titre I du R.R.U. ;
- considérant qu'il est prévu d'aménager la toiture plate de l'extension par une terrasse, accessible via la plus petite des chambres ;
- considérant qu'ainsi le projet déroge au Titre I article 6 du R.R.U. (élément technique en toiture) par le fait que le garde-corps dépasse le gabarit de toiture ;
- considérant que la terrasse est conforme au code civil ;
- considérant que le garde-corps est prévu avec une structure légère métallique ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au Titre II article 10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que les 2 chambres (1 et 2) côté rue au 2^e étage ont un éclairage naturel insuffisant ;
- considérant cependant qu'il s'agit d'une situation de droit antérieure au R.R.U., et que le projet ne prévoit pas de modification sur ces pièces ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit en façade avant, pour le prochain remplacement des châssis, de remplacer les menuiseries actuelles en pvc bleu foncé par des menuiseries en aluminium anthracite ;
- considérant que le dessin des menuiseries a déjà été modifié par rapport à la situation de droit ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant cependant que les futures menuiseries en aluminium seront identiques à celles du voisin au numéro 119, que dès lors les 2 façades jumelles seront à nouveau harmonisées ;
- considérant que pour la façade arrière, il est prévu d'habiller la nouvelle façade de l'extension par un enduit sur isolant de ton blanc, qu'il est prévu d'avoir des châssis en pvc anthracite sauf pour la porte coulissante, qui sera en aluminium anthracite ;
- considérant que l'uniformité des couleurs suffit à harmoniser les châssis en façade arrière
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de prévoir des garde-corps vitrés en façade avant ;

Les dérogations à l'article 6 du Titre I du R.R.U. et article 10 du Titre II du R.R.U. en ce qui concerne les éléments techniques en toiture et l'éclairage naturel, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R597/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine des Prés 10 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Rochdi - Marie Wuestenberghe - Jeddaoui

Objet / Betreft: d'une part modifier les baies des façades, et créer un studio dans une maison unifamiliale 3 façades (mise en conformité) ; et d'autre part placer un crépi blanc sur isolant sur les façades, et changer les châssis en façade latérale et arrière par de l'aluminium gris, abattre un arbre et en planter un dans la zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

13

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) : « PPA N° 50-01BIS QUARTIER VAN PRAET », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 18/04/1956 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation fermée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part modifier les baies des façades, et créer un studio dans une maison unifamiliale 3 façades (mise en conformité) ; et d'autre part placer un crépi blanc sur isolant sur les façades, et changer les châssis en façade latérale et arrière par de l'aluminium gris, abattre un arbre et en planter un dans la zone de recul ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/07/1955 (réf. TP70095) ayant pour objet "construire une maison unifamiliale" ;
- considérant que ce permis a été mis en œuvre mais qu'il existe quelques différences dans les baies et dans les finitions des façades, et qu'une lucarne a été ajoutée dans le versant latéral ;
- considérant que à la suite de ce permis, le collège a approuvé l'ajout de la lucarne, même si celle-ci n'est pas reprise dans les plans ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01bis (Van Praet, 18-04-56),
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade),
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation dépassant de l'alignement),
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
 - dérogation à l'article 4 du titre VIII du RRU (emplacements de parking non-couverts) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du SIAMU du 11/04/2022, portant la référence T.2022.0272/1 ;
- considérant que la situation de droit est une maison unifamiliale 3 façades, implantée sur un terrain en dénivelé si bien que le jardin se situe à hauteur du premier étage ;
- considérant qu'en situation de droit le rez-de-chaussée comporte un garage et des caves, que le premier étage comporte le séjour avec cuisine séparée et accès au jardin, que le deuxième étage comporte 4 chambres et une salle-de-bain, et que l'étage sous-toiture comporte 3 greniers ;
- considérant qu'en situation de droit, la fenêtre du deuxième étage en façade à rue comportait un encadrement en chêne, de même que sur la façade latérale, un habillage en chêne décorait le bow window et se prolongeait jusqu'à encadrer la baie du second niveau ;
- considérant qu'en situation de fait, ces encadrements de chêne n'ont jamais existés ;
- considérant qu'une lucarne a été ajoutée au moment de la construction de l'immeuble, que cette lucarne a été relevée par le fonctionnaire chargé de vérifier les travaux, et qu'un permis de bâtir modificatif a ensuite été accordé en date du 26/05/1959 pour l'établissement de cette lucarne ;
- considérant enfin qu'un studio a été aménagé en lieu et place des caves, que le garage a été réduit au point de n'être plus praticable pour une voiture, et que la zone de recul est utilisée comme stationnement extérieur ;
- considérant qu'en situation projetée, la demande vise à mettre en conformité l'existence du studio et la réduction du garage, ainsi que l'aménagement de la zone de recul en 2 places de stationnement;
- considérant que la demande vise en outre à isoler les façades par l'extérieur, avec l'ajout d'un crépi blanc sur isolant et remplacer les châssis bois des façades arrière et latérale par de l'aluminium ;
- considérant qu'il n'est pas souhaitable que, lors de la division d'une maison unifamiliale, le niveau à demi-enterré devienne à lui seul une unité de logement ;
- considérant de plus que cette unité n'est ouverte sur l'extérieure que via la façade latérale, qu'elle se trouve contre-terre côté jardin et contre un local pour le stationnement de vélos côté rue ;
- considérant que selon la note explicative il s'agit avant tout d'offrir un espace pour un parent âgé ;
- considérant dès lors qu'il n'est pas indispensable de considérer cet espace comme un studio indépendant, qu'il serait plus opportun de considérer cet espace comme un espace polyvalent pouvant évoluer selon les besoins de la famille ;
- considérant qu'afin de créer cette unité, le garage a été réduit à une profondeur de seulement 2m60, qu'il n'est plus utilisé pour abriter un véhicule, mais qu'il a été aménagé en un espace vélo ;
- considérant que la profondeur du garage ne permet plus d'y parquer une voiture, ce qui induit le report de celle-ci en zone de recul ou en voirie ;
- considérant que la demande souhaite ainsi supprimer en partie les murets délimitant le terrain à front de voirie, élargir ainsi l'accès depuis la rue et élargir les zones dallées afin de permettre à 2 véhicules de stationner dans la zone de recul ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant alors que la demande déroge alors au PPAS n°50-01 bis article 1, en ce que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et non en espace de stationnement ;
- considérant pour les mêmes raisons que la demande déroge au R.R.U. Titre I article 11 (zone de recul), que seuls les accès à l'immeuble peuvent être imperméabilisés ;
- considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre VIII du RRU en ce que 2 emplacements de parking non-couverts sont prévus en zone de recul ;
- considérant que l'emplacement de parking extérieur existant devant la porte d'accès au garage n'a jamais été autorisé ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que la note explicative exprime le souhait du demandeur de pouvoir stationner des véhicules en dehors de la voirie ;
- considérant qu'afin de pouvoir garer un véhicule à l'intérieur du volume bâti, il y aurait lieu de rétablir une profondeur suffisante d'au moins 5m dans le garage ;
- considérant que les murets le long du trottoir sont à conserver, que les zones de dallage ne peuvent pas être agrandies, et qu'il y a lieu dès lors de modifier les plans ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3 du titre I du RRU en ce qu'il prévoit d'isoler la façade en brique par l'extérieur via la pose d'un isolant recouvert d'un crépi blanc ;
- considérant qu'ainsi la demande déroge au PPAS n°50-01 bis article 7, la façade projetée n'étant plus en harmonie avec les autres immeubles voisins, tous en briques de couleur rouge, ou orange, sauf le voisin gauche de l'autre côté du passage qui est en briques peintes en blanc ;
- considérant cependant que la demande a pour but d'améliorer l'isolation et le confort de l'immeuble ;
- considérant qu'il est prévu de laisser la gouttière apparente, que celle-ci va dépasser encore de l'isolant afin de ne pas faire une faiblesse dans l'isolation ;
- considérant que cela déroge au R.R.U. Titre I article 10 (élément en saillie sur la façade) ;
- considérant que la saillie est très ponctuelle ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis en façade latérale et en façade arrière par des nouveaux châssis en aluminium gris ;
- considérant que les châssis et portes en façade à rue sont conservés en bois, peints en gris aussi ;
- considérant que la différence de matériaux ne sera pas visible, car situés sur des façades distinctes ;
- considérant de plus que la demande prévoit d'abattre un arbre à haute tige (un tilleul) situé dans la zone de jardin ;
- considérant que le demandeur explique que l'arbre est envahi de liserons ;
- considérant que selon les photographies fournies, il s'agit en fait d'un conifère ;
- considérant que l'arbre pourrait être nettoyé afin d'être sauvé ;
- considérant que les conifères gardent leur couronne en hiver et sont ainsi intéressants pour la faune ;
- considérant que la demande prévoit de planter un cerisier en zone de recul ;
- considérant que cela déroge au PPAS n°50-01 bis article 1, en ce que la hauteur des plantations ne peut dépasser 1m50 de hauteur ;
- considérant que la zone de recul jouxte un passage vers la pépinière, un 'terrain de réserve', que la position de l'arbre à 1m80 de ce passage n'est pas de nature à gêner les voisins ;
- considérant cependant qu'un arbre jeune en zone de recul, côté trafic, n'aura pas la même utilité pour le développement de la faune qu'un arbre côté jardin en intérieur d'ilot ;
- considérant de plus qu'en zone de recul cet arbre devra être maintenu à une petite taille ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- supprimer le studio situé au rez-de-chaussée ;
- supprimer les emplacements de stationnement non-couverts en zone de recul ;
- rétablir la perméabilité de la zone de recul voir de la perméabiliser davantage ;
- redéfinir les locaux du rez-de-chaussée en un espace polyvalent pouvant évoluer selon les besoins de la famille ;
- conserver l'arbre existant;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au PPAS 50-01 Bis article 1 (hauteur des plantations en zone de recul), article 7 (esthétique des façades) et au R.R.U. Titre I articles 3 et 10 (alignement et élément en saillie) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations au PPAS n°50-01 bis article 1 (zone de recul), au R.R.U. Titre I article 11 (zone de recul), et à l'article 4 du titre VIII du RRU (emplacements de parking non-couverts) sont refusées ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1161/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Albert Brachet 10 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Frederick et Iris Qerimi

Objet / Betreft: augmenter le nombre de logements à 4 unités et en modifier la répartition (1 duplex 2 ch., 2 appart 2 ch. et 1 appart. 1 ch.), étendre en profondeur l'immeuble sur ces 4 niveaux en ajoutant une travée, modifier le pan arrière de la toiture, construire une lucarne dans le pan avant de la toiture, construire 3 balcons en façade arrière et abattre 3 arbres à hautes tiges

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

14

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à augmenter le nombre de logements à 4 unités et en modifier leur répartition (1 duplex 2 ch., 2 appart 2 ch. et 1 appart. 1 ch.), étendre en profondeur l'immeuble sur ces 4 niveaux en ajoutant une travée, modifier le pan arrière de la toiture, construire une lucarne dans le pan avant de la toiture, construire 3 balcons en façade arrière et abattre 3 arbres à hautes tiges ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 08/10/1956 (réf. TP70291) ayant pour objet "construction d'un immeuble à 2 étages" ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant que ce permis autorise en réalité la construction d'un immeuble avec un rez-de-chaussée un peu plus bas que le niveau de la rue, un « bel-étage » et 2 niveaux, avec une toiture à versants et abritant 2 logements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques),
- vu les 7 réactions à l'enquête publique, émanant de voisins, portant sur :
 - l'augmentation de la profondeur du bâtiment principal, sur le fait que le mur mitoyen gauche devra être prolongé de 1m24 et rehaussé sur toute la hauteur du bâtiment, que cette intervention va réduire la luminosité pour les immeubles situés à gauche du projet, en particulier le voisin direct ;
 - le placement de balcons en saillie sur la façade arrière, ces balcons allant générer des ombres sur les biens situés à gauche du projet mais aussi générer des vues, d'une part vers les jardins environnants, d'autre part, vu le porte-à-faux de ces balcons, vers les intérieurs des logements voisins ;
 - la création d'une terrasse en toiture sans retraits latéraux, cette terrasse permettant des vues directes vers les propriétés voisines ;
 - l'abattage des 3 arbres, ces arbres présentant des qualités indéniables à la vie en intérieur d'îlot, tant pour l'ensemble du voisinage que pour la faune urbaine déjà menacée ;
 - l'augmentation du nombre de logement dans un immeuble ne comportant qu'un seul emplacement de stationnement pour automobile, la rue étant déjà soumise à une certaine pression pour le stationnement ;
- vu que le reste des remarques porte sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;
- considérant que la situation de droit est un immeuble comportant un rez-de-chaussée avec 3 étages et une toiture à versants, avec des caves et un garage au rez-de-chaussée, un logement en duplex de 2 chambres avec bureau au premier et deuxième étage, et un logement 2 chambres au 3^e étage ;
- considérant que dans cette situation les combles ne sont pas aménagés mais qu'il y a une lucarne faisant toute la largeur de l'étage ;
- considérant que dans la situation de fait, la maison est utilisée comme un logement unifamilial, que cette donnée a été confirmée par la Ville de Bruxelles en date du 08/01/2021 sur base des données cadastrales et de l'attestation Sibelga ;
- considérant qu'en situation projetée, il y a 4 logements, soit un par niveau, c'est-à-dire des logements 2 chambres aux premier, deuxième et troisième étages, et un logement 1 chambre dans le volume sous-toiture ;
- considérant que le rez-de-chaussée conserve son garage, que des espaces de rangements (caves) y sont aménagés pour chaque unité, ainsi qu'un espace vélo, et que la pièce en liaison avec le jardin bénéficie au logement du premier étage ;
- considérant que le projet prévoit d'étendre l'immeuble d'une travée, au rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étage afin de s'aligner au voisin le plus profond à droite ;
- considérant que sur cette nouvelle façade postérieure, le projet prévoit encore d'ajouter 3 balcons pour le premier, deuxième et troisième étage ;
- considérant que le projet prévoit de modifier le versant arrière de toiture et d'ajouter une lucarne en façade avant ;
- considérant que l'extension en façade postérieure dépasse le voisin gauche de 1,24m en profondeur, et prévoit de rehausser le mur mitoyen – séparant actuellement les jardins – de plus de 3m de hauteur ;
- considérant en effet que le voisin gauche n'étant pas construit à cet endroit, la hauteur totale du mitoyen augmenté sera de 11m60 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant cependant que les parcelles des n°12, 10 et 8, sont plus profondes, qu'elles se situent à une bonne distance des parcelles d'angles, que les immeubles situés sur ces parcelles peuvent donc présenter une plus grande profondeur ;
- considérant de plus que l'extension au rez, 1^{er}, 2^e, et 3^e, est conforme au Titre I du R.R.U. ;
- considérant que pour la modification du versant arrière de toiture, la lucarne arrière existante est supprimée pour réaliser un étage avec toiture plate, que ce volume déroge au R.R.U. Titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) ;
- considérant en effet que ce volume en toiture dépasse en profondeur et en hauteur les constructions voisines, les voisins ayant un étage de moins ;
- considérant que cette modification du versant arrière s'inscrit entre deux ouvrages de cheminées ;
- considérant cependant que le futur projet ne prévoit pas d'utiliser ces cheminées, que dès lors celles-ci pourraient être démolies afin de réduire les ombres portées sur les toitures voisines ;
- considérant que cette extension a pour but d'aménager un logement une chambre dans le volume sous-toiture ;
- considérant que sans l'extension, ce niveau a moins de 50m² habitable, et n'a pas la surface habitable suffisante pour faire un logement 1 chambre ;
- considérant qu'il n'est pas souhaitable d'avoir un studio aménagé dans le volume sous-toiture ;
- considérant que le local vélo prévoit seulement 5 emplacements vélos, alors que l'immeuble prévoit 4 logements et 11 oreillers (la possibilité d'avoir 11 habitants) ;
- considérant que les espaces communs ne sont donc pas suffisant pour un tel programme ;
- considérant pour toutes ces raisons, que les dérogations ne sont pas acceptables, que le programme proposé pour cet immeuble, et compte tenu de son contexte environnant, est trop lourd ;
- considérant qu'il y a lieu de réduire le programme à 3 unités de logements, et de ne pas aménager les combles, ou alors de lier le volume sous-toiture avec le 3^e étage pour réaliser un duplex, que le versant de toiture arrière est à conserver ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce que le projet prévoit d'ajouter 3 balcons en porte-à-faux sur la façade arrière, dépassant ainsi en profondeur et en hauteur les constructions voisines ;
- considérant que l'immeuble voit déjà sa profondeur augmentée de +/-2m85, que ces balcons d'une profondeur d'1m20 augmentent encore la profondeur totale de l'immeuble qui passe à 15m30 ;
- considérant qu'un recul de 1m90 est prévu vis-à-vis des limites mitoyennes ;
- considérant qu'il est nécessaire de traverser les chambres des logements du premier, deuxième et troisième étage pour atteindre ces balcons, que ceux-ci sont orientés plein Est, qu'ainsi ces balcons seront peu utilisés ;
- considérant que pour le logement du premier étage, il y a déjà un accès au jardin, que l'ajout d'un espace extérieur – en hauteur – n'est pas indispensable ;
- considérant que pour le logement du deuxième étage, il s'agit de la seule possibilité pour ce logement d'avoir un espace extérieur ;
- considérant cependant, que si l'on souhaite maintenir un espace extérieur, que le projet pourrait comprendre alors un balcon rentrant à ce niveau ;
- considérant, pour les niveaux supérieurs, qu'il est demandé de supprimer l'unité de logement prévue dans les combles, voir d'éventuellement lier le 3^e et 4^e étage afin de réaliser un logement en duplex ;
- considérant qu'au 4^e étage, il est prévu d'implanter une terrasse sur la toiture plate ;
- considérant ainsi que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6 (éléments techniques en toiture) en ce que le projet prévoit d'implanter une terrasse avec garde-corps sur le gabarit de toiture ;
- considérant d'abord que cette terrasse s'implante sur toute la largeur de la toiture, sans murs œillères, et que dès lors elle n'est pas conforme au code civil en matière de vues directes ;
- considérant ainsi qu'il y a déjà lieu de prévoir un recul latéral à droite et à gauche de 1m90 vis-à-vis des limites mitoyennes ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

- considérant qu'en profondeur, cette terrasse n'occupe pas toute la toiture, mais seulement 2m38, qu'il existe ainsi un recul de 1m84 depuis la façade arrière ;
- considérant alors que le logement du 3^e étage pourrait bénéficier d'un espace extérieur au 4^e étage, et n'aurait pas besoin du balcon ;
- considérant que par rapport au balcon, la terrasse est plus grande, ne nécessite pas la construction d'une structure en porte-à-faux, qu'elle est plus en retrait et engendre moins de vues vers les biens voisins ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I article 6§3 (éléments techniques en toiture) est acceptable pour la terrasse du 4^e niveau, à condition réduire la largeur de cette terrasse au 4^e étage afin de respecter un retrait de 1m90 vis-à-vis des limites mitoyennes, et de conserver un recul suffisant vis-à-vis de la façade postérieure afin d'éviter les vues plongeantes ;
- considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du R.R.U. (profondeur et hauteur) ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de supprimer les 3 balcons saillants ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (éclairage naturel) en ce que les séjours des logements au premier, deuxième et troisième niveau, ont une surface nette éclairante insuffisante, soit +/-4,92m² au lieu de 6m² ;
- considérant qu'au premier niveau, il s'agit d'une situation de droit, mais que le séjour était traversant ;
- considérant par contre qu'au deuxième et troisième niveau, il s'agissait de chambres ;
- considérant toutefois qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que pour le reste, les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U. Titre I article 10 est acceptable ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC de couleur blanche, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant de plus, que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant pour la nouvelle lucarne en façade à rue, que les matériaux n'ont pas été précisés ;
- considérant que dans l'éventualité d'aménager le 3^e et 4^e niveau en duplex, il sera peut-être judicieux de prévoir le séjour au 4^e niveau et de maintenir les chambres au 3^e étage, d'ainsi avoir le séjour ouvert sur la terrasse en toiture ;
- considérant dès lors qu'une lucarne en façade à rue est adéquate, mais qu'il y a lieu de préciser les matériaux de la lucarne, tant pour les châssis que pour le garde-corps, et l'habillage de la lucarne ;
- considérant qu'afin d'avoir une cohésion harmonieuse avec le style architectural de l'immeuble, il y a lieu de prévoir un habillage soit en bois peint en blanc soit en zinc ;
- considérant que le projet prévoit d'abattre 3^e arbres dans le jardin, qu'il s'agit de conifères ;
- considérant que la Ville de Bruxelles a déclaré l'état d'urgence climatique et mis au point un plan canopée visant à préserver un maximum les arbres en ville ;
- considérant que l'arbre le plus près de la façade arrière est très proche de la limite mitoyenne avec le voisin gauche, qu'il génère des ombres importantes sur les façades arrières ;
- considérant qu'avec l'extension de l'immeuble, l'arbre sera encore plus près ;
- considérant dès lors que l'abatage de cet arbre est acceptable ;
- considérant par contre que l'abatage des 2 autres arbres (un Cèdre du Liban et un Epicea Commun) ne peut être accepté, qu'ils peuvent par contre faire l'objet d'une taille visant leur préservation et leur maintien ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/05/2022

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- conserver le versant de toiture arrière originel, y ajouter éventuellement une lucarne conforme au Titre I du R.R.U.,
- supprimer le logement indépendant au dernier étage soit le lier au 3^e niveau afin d'avoir un logement en duplex, et réduire ainsi le nombre de logements à 3^e unités,
- supprimer les balcons saillants;
- réduire la largeur de la terrasse en toiture au 4^e niveau afin de respecter un recul de 1m90 vis-à-vis des limites mitoyennes et un recul suffisant vis-à-vis de la façade postérieure afin d'éviter les vues plongeantes ;
- en cas de création d'un duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, et de maintien de la lucarne en façade avant, prévoir un habillage en bois peint en blanc ou en zinc;
- conserver le cèdres du Liban et l'épicéa commun et prévoir une taille d'entretien ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I article 4 et 6, et Titre II article 10 en ce qui concerne la profondeur et la hauteur pour le balcon du 2^e étage, la présence d'éléments technique en toiture au 4^e étage (terrasse), et la surface nette éclairante des séjours au 1^{er}, 2^e et 3^e niveau sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be